

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan

„SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/ Kreisverkehr (Norma)“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung „Einzelhandel“

1.1.1.1 Zulässig ist:

Folgende Nutzungen gemäß § 11 (3) BauNVO:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1000 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe

1.1.1.2 Schutzgrad

Für das Teilgebiet SO wird der Schutzgrad (Immissionsrichtwert nach TA Lärm) eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO angesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 - § 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

1.2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 20 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze definiert.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.7.1 Öffentliche und Private Grünflächen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und einem Kronenansatz ≥ 250 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist variabel.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m^3 durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m^2 vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt eines Einzelbaumes

Der gekennzeichnete Einzelbaum ist zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch einen standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Einzelbaum zu ersetzen.

1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt. Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.

Durch diese Teilbereiche wird im Lageplan den Baufeldern eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Normal Null zugeordnet. Die Abgrenzung ist im Lageplan gekennzeichnet.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal $\pm 0,5$ m abweichen.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei einer Änderung der Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke abgepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Denkmalschutz (Archäologische Fundstellen)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Altlasten

Das Flurstück 407/7, Gemarkung Gammertingen, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 02718-000 mit der Bezeichnung "Altstandort"AS Apparatebau Sigmaringer Str. 79" geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht "unkontrolliert" ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe "Sonstige Flächen, B-Fall" geführt. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Der Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen ist rechtzeitig vorher über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen.

Einer Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Altstandorts kann nicht zugestimmt werden. Die Parkplätze und Fahrwege sind daher oberflächendicht zu befestigen. Das anfallende Wasser ist entweder über die Kanalisation abzuleiten oder außerhalb des Altstandorts zu versickern.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Bahnanlagen

- Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe)
- Das Grundstück ist - wenn nicht bereits vorhanden - mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern. Diese ist dauerhaft instandzuhalten. Auf die Einhaltung der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung sowie die Berücksichtigung des Landeseisenbahngesetzes wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe)
- Die Bahnanlagen (einschl. Bahngraben) dürfen in keinem Fall betreten oder mit Baumaterial belegt werden.
- Der Mindestpflanzabstand von der äußeren Schiene hat für Sträucher bis zu 2,00 m Wuchshöhe = 4 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe bis zu 10,00 m = 9,00 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe über 10,00 m = 15,00 m zu betragen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln.
- Der Bahnbetreiber (derzeit Hohenzollerische Landesbahn, HzL) übernimmt keine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigungen irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterung, Lärm oder Luftverunreinigungen und dgl.)
- Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über das Baugelände hinaus reichen kann.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/ Kreisverkehr (Norma“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Diese dürfen nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen und sog. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone unzulässig.

Innerhalb der Grünflächen und der Sonderbauflächen entlang der Sigmaringer Straße (B 32) sind maximal zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von max. 6,0 m und 6 Fahnenmasten zugelassen.

Die Sichtfelder der angrenzenden Straßen und Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen aus Metallzäunen bis max. 2,00 m Gesamthöhe sind zulässig, ausgenommen in Sichtfelder.

Entlang der Fahrbahn der B32 sind in einem Bereich von 5,00m zur Verkehrsfläche nur Einfriedigungen in einer Höhe von maximal 60cm zulässig. Die Sichtfelder der angrenzenden Straßen und Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3. Gestaltung der Stellplätze auf privaten Grundstücken (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

4. **Dachdeckung und Dachgestaltung** (§ 74 (1) LBO)

Die Dächer sind mit matten, nicht glänzenden Materialien zu decken.

Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Unzulässig sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer. Untergeordnete Dachflächen wie z. B. Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

5. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Werbeanlagen
2. Einfriedungen
3. Gestaltung der Stellplätze auf privaten Grundstücken
4. Dachdeckung und Dachgestaltung

Reutlingen, den

Gammertingen, den

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg
Bürgermeister

