

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Unter Raite VI“

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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach

FH (Firsthöhe) max.:

9,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach

TH (Traufhöhe) max.:

6,30 m

Pultdach

GH (Gebäudehöhe) max.:

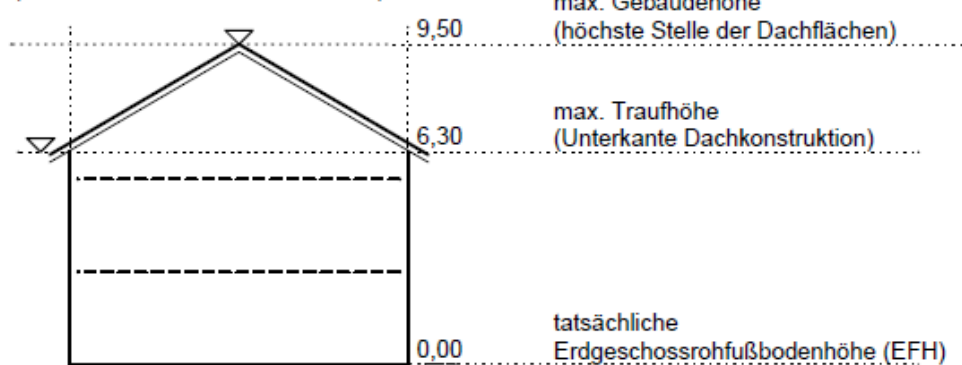
8,50 m

Flachdach

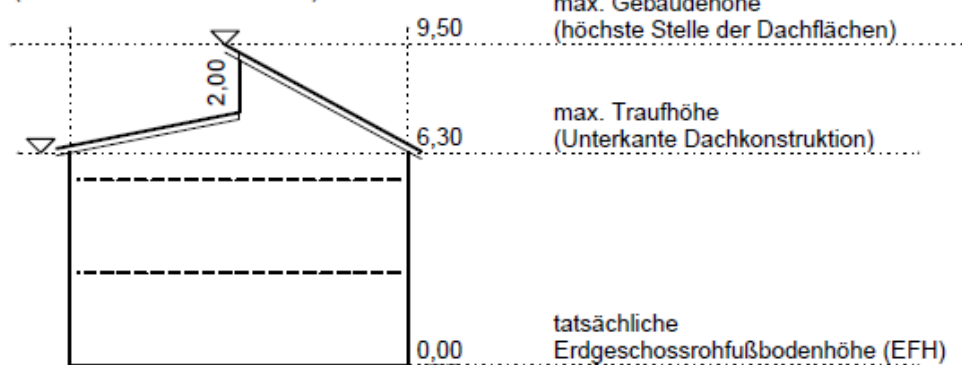
GH (Gebäudehöhe Attika) max.:

6,50 m

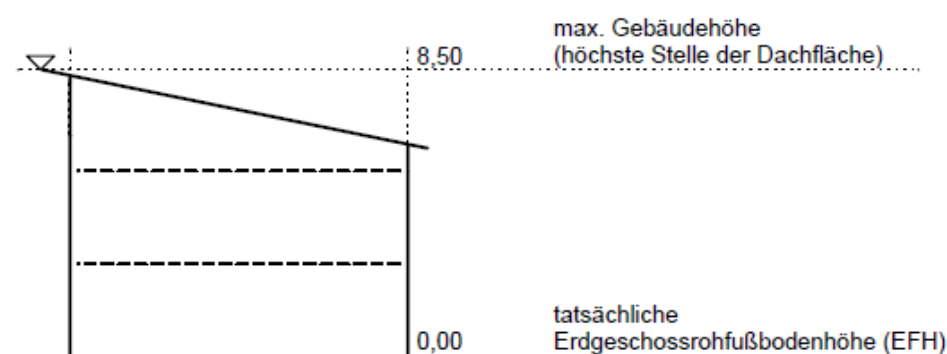
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



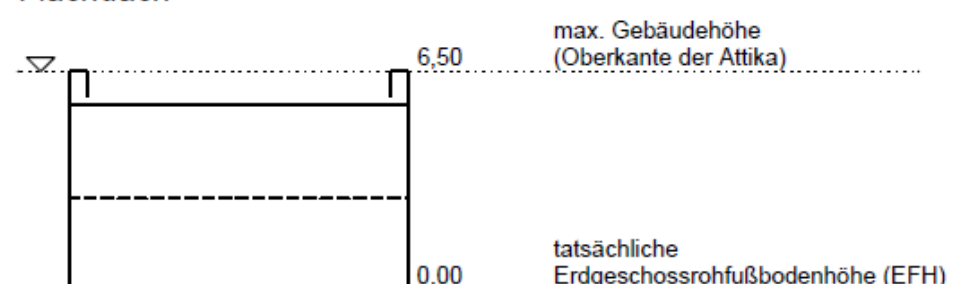
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
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 Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.
- 1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.9 Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür

Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in das neu zu schaffende Retentionsbecken im Südosten des Geltungsbereiches zugeführt.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün und Rückhaltung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Rückhaltung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Pflanzgebot PFG3 auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 **Maßnahme 1: Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit (PFB1 und PFB2)**

Die zum Erhalt festgesetzten und am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs stockenden geschützten Feldhecken sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit sind diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Sträucher und deren Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

1.11.2 **Maßnahme 2: Monitoring**

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen wird über ein Monitoring beobachtet:

Entwicklung der neu entwickelten oder neu angelegten Mähwiesen: Bestandskartierung 1, 3 und 5 Jahre nach Beginn der Extensivierung bzw. nach Ansaat. Kartiermethode: Landesweite Methodik der FFH-Mähwiesenkartierung (LRT 6510) (LUBW 2015/2016). Beginn der Extensivierung / Ansaat = Jahr des Satzungsbeschlusses oder Folgejahr.

Das Monitoring ist von einem Fachgutachter durchzuführen. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.11.3 **Maßnahme 3: Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10 ° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.11.4 **Maßnahme 4: Reduktion von Lichtemissionen**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Im Außenbereich sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00

Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

- 1.11.5 Ausgleichsmaßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotope und FFH-Mähwiesen**
Der Ausgleich erfolgt auf Gemarkung Kettenacker im Verbund mit den Ausgleichsmaßnahmen für die B-Pläne „Kohlhalde IV“ und „Ober Bol“. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Untere Raite VI“ und die Erhöhung des Kompensationsfaktors auf 1,5 für FFH-Mähwiesen, werden weitere Ausgleichsflächen benötigt. Diese sind noch mit der Stadt Gammertingen und der Unteren Naturschutzbehörde Sigmaringen abzustimmen. Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen folgt zum Satzungsbeschluss.

- 1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

- 1.12.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken**
Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum gemäß Pflanzliste II im Anhang II des Umweltberichtes (Pflanzqualität: mindestens H 3 xv mDb, StU 12-14) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.
- 1.12.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen**
Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs sind gemäß Planeintrag zwei Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3xv mDb StU 12-14. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Im Falle des vollständigen Ausbaus der Verbindung, dürfen diese Bäume nach vorheriger artenschutzrechtlicher Begutachtung durch eine fachkompetente Person im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar entfernt werden.
- 1.12.3 Pflanzgebot 3 (PFG3): Ansaat der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Retentionsbeckens**
Die Retentionsmulde im Osten ist als buntblühende Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifizierten Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“: Blumenrasen, Kräuterrasen (Blumen 20%/ Gräser 80%), Ansaatstärke: 6 g/m². 3-5 Schnitte/ Jahr, erster Schnitt Mitte/Ende Mai. Es wird empfohlen die Mahd auf höchstens 3 Schnitte zu begrenzen und das Mähgut abzufahren

(Verzicht auf Mulchen), um Kräutern und Artenreichtum auf den Flächen zu fördern. Die Anlage von befestigten Flächen jeglicher Art ist unzulässig. Ansaat im Jahr der Anlage der Flächen.

1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.13.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke

(§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW)

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Feldhecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

1.13.2 Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt der Feldhecke

Die Feldhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

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

2.2 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.6 Verwendung von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?news10=93>

2.7 Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser (Empfehlung)

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“****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 Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

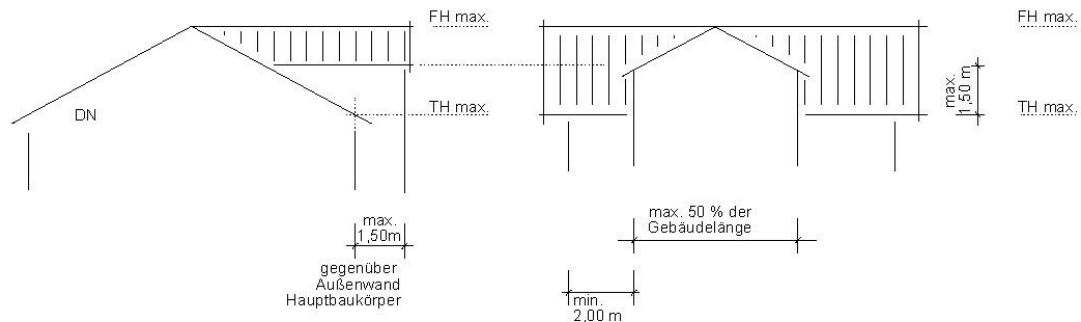
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der

Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

10. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offener Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung
13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 23.03.2021

Gammertingen, den 23.03.2021

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Unter Raite VI“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

20.11.2019

Öffentliche Bekanntmachung

28.11.2019

Billigungsbeschluss

28.07.2020

Öffentliche Bekanntmachung

06.08.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

14.08.2020 – 14.09.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

14.08.2020 – 14.09.2020

Auslegungsbeschluss

23.03.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Gammertingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gammertingen, den _____

Bürgermeister