



Geltungsbereich
des vorhandenen Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Alb"
vom 31.01.2008

Bearbeitung:
Planungsbüro
Dipl. Ing. Rainer Krauß
Friedrich-Liess-Str. 23
72458 Albstadt
Fax: 07431 934 276
Tel: 07431 934 035

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 2,4 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche - siehe einschrieb im Lageplan
- Sonstige Planzeichen**
 - Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen
 - pfg: Flächenpflanzgebot Feldhecke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über N.N.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschosflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachneigung

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Ges. vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ges. vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch den Lageplan vom 02.02.2016 bestimmt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - Geschosflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind abweichend Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) BauGB Ziff. 20)
 - Private Grünfläche (Umwandlung von Acker zu Grünland)**

Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln mit Entwicklung und Pflege einer mäßig artenreichen Fettwiese. Ansaat mit autochthonem Saatgut, z. B. Fettwiesensmischung für die freie Landschaft (Firma Syringa oder vergleichbares Saatgut). Dreiecksnutzung ohne Düngung. Mahd 3x jährlich je nach Aufwuchs. 1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, Anfang bis Mitte Juni, spätestens Ende Juni. 2. Mahd frühestens 8 Wochen später. 3. Mahd im September/Oktober. Abfuhr des Mähgutes. Düngung nach zu starkem Nährstoffzugang durch Festmist oder mineralischen Dünger im Abstand von 2 Jahren.
 - Externe Ausgleichsmaßnahme**

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

 - Umwandlung von Acker zu einer mageren Flachland-Mähwiese -
 - Siehe Umweltbericht S. 31
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.** (§ 9 (1) BauGB Nr. 25)
 - Pflanzung von Einzelbäumen**

Es sind an den eingetragenen 19 Standorten - sowie zusätzlich an drei frei wählbaren Standorten im Gewerbegebiet - großkronige, standortheime Laubbäumen anzupflanzen und zu erhalten. Eine Abweichung von bis zu 3m vom eingetragenen Standort ist zulässig. Je Baum sind mind. 12m² durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm. Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Von der Erdkabeltrasse (20 KV) an der Trochtelefänger Straße (siehe Lageplan) ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
 - Pflanzgebot (-pfg-) Feldhecke**

Auf den ausgewiesenen Flächen sind heimische und standortgerechte Sträucher autochthoner Herkunft gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Pflanzabstand in und zwischen der Reihe 1,5m. Pflanzqualität: 2xv, 60-100 cm. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Alb II" in Gammertingen-Harthausen

Rechtsgrundlage: § 74 LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

- Hohe der Gebäude**
 - maximale Gebäudehöhe in Meter über EFH, siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)- Gebäudehöhe ist die Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle, bei Flachdächern die Oberkante Attika.
- Dachneigung, Dachgestaltung, Dachmaterial**

Dachneigung: siehe Planeintrag. Dachform: alle Dachformen sind zulässig. Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dachdeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- Stellplatzflächen und Zufahrten**

Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Deckschichten, Rasenpflaster, Pflastersteine mit Rasenteile - Fugenanteil über 25%-) herzustellen.

HINWEISE

- Geotechnik**

Verkaufstrennscheitungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Zur Verankerung der anfallenden Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DW-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Bodenfunde, Bodendenkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Zwiebelwiese". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.05.1998, sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWSt) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Das Betreiben von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist nicht erlaubt.
- Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen 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. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall nach hat nach den einschlägigen Fachnormen zu erfolgen (A. Udes. Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums vom 14.03.2007, Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 13.04.2004).
- Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBOStAG), Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- Reduktion von Lichtemissionen**

Zur Außenbeleuchtung sind insekten schonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

PFLANZLISTE

- Pflanzliste 1:**
Bäume, mind. Hochstamm, 3 xv mit Ballen, Stk 16-18:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere / Eberesche |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- Pflanzliste 2:**
Sträucher, mind. 3 xv, 12x/15x:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Eucymnus europaeus | Pflaferhülchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa carolina | Heckenrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.01.2016 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 28.04.2016 öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.05.2016 bis 25.05.2016 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.05.2016 bis 15.06.2016 gehört.
- Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 26.07.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 02.08.2016 bis 09.09.2016 gehört.
- Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (1) BauGB am 18.10.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 18.10.2016 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Alb II"

Gammertingen - Harthausen
Maßstab 1 : 500
Stand 04.10.2016 E 01