

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Siehe Einschriebe im Plan

1.1.2 Einschränkung bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf Grundstücksnummer 70 zulässig:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind auf allen anderen Baugrundstücken nicht zulässig:
Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.3 Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im WA
(§ 14 Abs. 1 Satz 3, und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Auf einem Grundstück dürfen nicht mehr als ein Gewächshaus und ein sonstiges Gebäude als Nebenanlage errichtet werden.

Nebenanlagen in Form von Gewächshäusern oder sonstigen Gebäuden dürfen nicht auf den Grundstücksteilen zwischen Hauptgebäuden und Straße errichtet werden.

Außerdem dürfen Nebenanlagen in Form von sonstigen Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO nur in den Bereichen errichtet werden, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür gekennzeichnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO und § 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf den Grundstücken 70 (Geschosswohnungsbau) als zwingend festgesetzt, in allen anderen Teilgebieten als Höchstmaß.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Siehe Einschriebe im Plan

Auf den Grundstücken 70 (Geschosswohnungsbau) wird die maximale Traufhöhe angegeben, im Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut, gemessen ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

In allen anderen Teilgebieten wird die maximale Firsthöhe angegeben, gemessen ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Höhenüberschreitungen durch Rücksprünge und Aufzugsanlagen bis 1,5 m sind zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude und soweit festgesetzt der Garagen werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. In begründeten Fällen können als Ausnahme Abweichungen zugelassen werden. Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für die höherliegende Ebene.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Garagen sind auf den Grundstücken 70 (Geschosswohnungsbau) nur als Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen und, soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Diese gelten nur als Richtlinie.

1.7 Öffentliche Grünflächen und Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan und im Grünordnungsplan von Marlies Zilk, Dipl. Biologin, Eberhardstraße 13, 72072 Tübingen, sowie wasserrechtliche Planung des Ingenieur-Büros für Bauwesen Lothar Dreher, Steinbeisstraße 1, 72501 Gammertingen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Um die Bäume im Randbereich des Plangebiets und den geschützten Heckenriegel nicht zu gefährden, müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden. So sollte während der Bauphase darauf geachtet werden, dass Bodenverdichtungen, Bodenauftrag, Bodenabtrag und Verschmutzungen (Öl, Teer, Farbe...) im Wurzelbereich vermieden werden.
2. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.
3. Flächen, die auf den Baugrundstücken nicht überbaut werden, sind zum Erosionsschutz und im Hinblick auf das Bodenleben dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
4. Die Begrünung fensterloser Fassaden und die Schaffung naturnaher Wasserflächen mit Ufervegetation sind weitere Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsfolgen.
5. Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und intensiv zu begrünen. Die Seitenwände der Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten und Kletterpflanzen zu begrünen.
6. Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist, über die Transport- oder Sickermulden abzuleiten. Die hierfür im Plan eingezeichneten Anlagen sind zu dulden. Abweichungen aufgrund topographischer Gegebenheiten sind mit der Stadt Gammertingen abzustimmen.
7. Zum Schutz des Grundwassers dürfen Dächer nicht mit unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder Bleiblech gedeckt sein. Die Zuleitung zu den Mulden sollte, soweit möglich, durch offene Rinnen erfolgen.
8. Im Bereich von Mulden und Rigolen ist eine Düngung und Herbizidanwendung untersagt; Streusalz sollte sparsam angewendet werden.

1.9 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan

- Lr 1: Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Gammertingen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Lr 2: Leitungsrechte zugunsten der Stadt Gammertingen zur Führung von Entsorgungsleitungen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pfg 1 Magerrasen
Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes soll entlang des Waldes ein neuer Magerrasen entstehen.
- Pfg 2 Sträucher des bestehenden Heckenriegels
Alle Sträucher des bestehenden Heckenriegels sind zu entnehmen und ebenfalls zwischen Straße und neuem Magerrasen anzusiedeln.
- Pfg 3 Parallel zur Straße werden die Flächen des Pfg 1 und 2 durch einen Erd- oder Steinriegelwall bzw. einen landwirtschaftlichen Zaun einfacher Art die Flächen vor negativen Einflüssen abgeschirmt.
- Pfg 4 Regenwasserteich, Retentionsfilterbecken
Der Regenwasserteich soll unter ökologischen Gesichtspunkten entstehen. Wichtig sind die sachgerechten Gehölzpflanzungen, um einen wirksamen Ufer- und Erosionsschutz zu bekommen.
Gepflanzt werden sollen an Bäumen Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Zitterpappel (*Populus tremula*), an Sträuchern Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*) und Grau-Weide (*Salix cinerea*).
Für einen schnellen Farbenreichtum im Uferbereich sollen die Sumpf-Dotterblume (*Caltha palustris*) und der Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*) angepflanzt werden. Das Pflanzmaterial sollte möglichst aus nahegelegenen Baumschulen stammen.
- Pfg 5 Auf jedem Privatgrundstück sind mindestens zwei heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume und drei Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
Eine Auswahl kann der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden.

Siehe Grünordnungsplan

1.11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.11.1 Auf das Ingenieurgeologische und Geotechnische Gutachten vom 30. April 1999 und 21. Januar 2000 des Baugrundinstituts Dr. Ing. Ulrich, Hebrazhofen, 88299 Leutkirch wird hingewiesen.
- 1.11.2 Für die Höhenlage der geplanten Erschließungsanlagen von Straßen-, Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Planung des Ingenieurbüros für Bauwesen Lothar Dreher, Steinbeisstrasse 1, 72501 Gammertingen, maßgebend.
- 1.11.3 Pflanzenliste der heimischen Gehölze laut Grünordnungsplan von Marlies Zilk, Dipl. Biologin, Eberhardstr. 13, 72072 Tübingen.

Botanischer Name	Deutscher Name	besondere Standortansprüche
Höher wachsende Bäume		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	--
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	--
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	frische, sickerfeuchte Böden
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	--
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	--
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	--
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	frische, sickerfeuchte Böden
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	--
<i>Quereus petraea</i>	Traubeneiche	wintermilde Lagen
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	--
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	--
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	--
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	--
Maximal 10-15 Meter hoch		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	--
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	--
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	--
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	--
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	Aueböden
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	frische, sickerfeuchte Böden
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeerbaum	trockene Standorte
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	--
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	trockene, warme Standorte
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	trockene, warme Standorte
Sträucher		
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	--
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	--
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	--
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	--
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn	--
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	--
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	--
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	--
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	--
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	sonnige, trockene Standorte
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	--
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	--
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	--
<i>Sambucus racemosa</i>	Berg-Holunder	--
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	trockene Standorte
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	--