

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ Gammertingen-Marienberg Fassung vom 04.10.2016

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 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. vom 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch den Lageplan vom 04.10.2016 bestimmt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet (**MI**) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen nach den Ziff. 1 bis 5 gem. § 6 BauNVO

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEe**) gem. § 8 i.V. m. § 6 BauNVO

Das Gebiet dient der Unterbringung von **Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören**. Zulässig sind Anlagen und Betriebe nach Ziff. 2 bis 6 gem. § 6 (2) BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen nach Ziff. 1 gem. § 8 (3) BauNVO

1.4 Sondergebiete (**SO**) gem. § 11 BauNVO

mit folgender Zweckbestimmung und Art der Nutzung:

SO 3:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung des Fachkrankenhauses sowie medizinischer Einrichtungen: z.B. Gesundheitszentrum und Rehabilitationseinrichtungen

Zulässig sind

- Medizinische Einrichtungen, insbesondere das Fachkrankenhaus für ambulante und stationäre Versorgung sowie allgemeine Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Kindertagestätten

SO 4:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Betreuung von Menschen mit Behinderung

Zulässig sind

- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

SO 5:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung der Heizzentrale

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der zentralen Wärmeversorgung sowie der technischen Infrastruktur und Versorgung des Stadtteils Mariaberg

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. - siehe Eintrag im Lageplan -

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind im Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

5 Garagen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. In den privaten Verkehrsflächen sind Garagen und Carports nur in den eingetragenen Flächen (Ga) zulässig.

6 Pflanzgebote (Bindung für den Erhalt von Bäumen, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Standorten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Hinweise

I. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

II. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Laucherttal". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 10.11.1992, sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

III. Geotechnik

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-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.

Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen dem Steilhang im Osten und der Bebauung ist einzuhalten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

IV. Gewerbliches Abwasser

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung zu beachten.

Stand: 04.10.2106