



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 1.2
 - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 1.4
 - GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 1.3

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

- | | |
|-----|--|
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO) |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO) |

4. Öffentliche Flächen

- Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Private Grünfläche**
- Private Verkehrsfläche**
- Parkplatz**
- Ga** Garagen und Stellplätze in der privaten Verkehrsfläche zulässig
- Pflanzgebot: Erhalt von Bäumen**

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (max.)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

- LR** Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

Nachrichtlich:

- Grenze Landschaftsschutzgebiet LSG Laucherttal mit Nebentälern**
- Altlastenfläche:** siehe Datenbank BAK (beim Landratsamt Sigmaringen) Datenblatt 02036-000 Burghaldenstr. 1

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. Ausnahmeweise 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 Betriebspersonen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Kindertagesstätten

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 Betriebspersonen

SO 5:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung der Heizzentrale

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 eingezeichneten 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.

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 Oberflächenwasser 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 Auspülung 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 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.

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 wassergefährdender Stoffe -VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.07.2015 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 10.09.2015 öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 21.09.2015 bis 23.10.2015 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 08.09.2015 bis 12.10.2015 gehört.
- Auslegungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am xx.xx.20xx in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung:** Die öffentliche Auslegung wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegen.
- Satzungsbeschluss:** Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am xx.xx.xxxx vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung:** Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Gammertingen, den
- Inkrafttreten:** Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am xx.xx.20xx ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Gammertingen, den



Bebauungsplan

der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

"Sonniges Plätzle"

Gammertingen - Mariaberg

Maßstab 1 : 1000

Stand 04.10.2016 EA 01