

SATZUNGEN

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722); in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) hat der Gemeinderat der Stadt Gammertingen am 23.02.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Maiengässle“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan als jeweils selbständige Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Maiengässle“ und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils (1 Blatt) vom 02.02.2016

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Maiengässle“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil (1 Blatt) mit Planzeichnung vom 02.02.2016 und dem Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften vom 02.02.2016. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird eine gemeinsame Begründung vom 02.02.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan „Maiengässle“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten jeweils mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 (3) BauGB).

Gammertingen, den

.....
Holger Jerg, Bürgermeister

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „ Maiengässle“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum „Bebauungsplan „Maiengässle“

Fassung vom 02.02.2016

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 02.02.2016 bestimmt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten 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) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

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

Offene Bauweise

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

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

5 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) BauGB)

Pflanzgebot für Hecken (pfg)

- siehe Eintrag im Lageplan -

Es ist eine Feldhecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Sträucher sind zweireihig zu pflanzen. Abstand in der Reihe 1,5m, Abstand zwischen den Reihen 1,2m. Die Sträucher sind auf Lücke zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Sträucher aus der Pflanzliste (siehe D) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind Sträucher durch Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen.

Einzelbäume

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste D) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3 xv mit Ballen, StU 16-18.

6 **Sichtdreiecke**

Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Maiengässle" in Gammertingen-Feldhausen (Satzungsbeschluss vom 23.02.2016)

(§ 74 (1) Nr. 1 bis 7 LBO)

1 **Höhe der Gebäude**

- maximale Gebäudehöhe in Meter über N.N., siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)-. Gebäudehöhe ist die Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2 **Dachneigung, Dachgestaltung, Hauptfirstrichtung**

Dachneigung: siehe Planeintrag

Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach
Flachgeneigte Dächer (unter 10° Dachneigung) sind zu begrünen (siehe Nr. 9).

Hauptfirstrichtung: siehe Planeintrag

3 **Garagen und Stellplätze, Ein- und Ausfahrten**

Für jede Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,50 m zurückgesetzt werden. Bei Ein- und Ausfahrten sind in einem seitlichen Abstand von 5,00m Einfriedungen mindestens 0,30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4 **Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahrten**

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.

5 **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Sockelmauern**

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei soll besonderer Wert auf die Verwendung von heimischen Vogelschutzgehölzen und artenreichen Wiesen gelegt werden. Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste D) und/oder als Zaun auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

7 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

8 **Regenwasser, Dachwasser, Nutzung der Erdwärme**

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierbei sind die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, der Leitfadens zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung zu beachten.

Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen sind nicht erlaubt.

9 **Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung wird empfohlen.

C. Hinweise

I. Bodenschutz

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.

II. Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Rodungsarbeiten sind im Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) durchzuführen.

III. Umgang mit Gefahrenstoffen, Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwendung 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 Recyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten. 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.

IV. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung insektenschonende LED Leuchten zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität soll im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr reduziert werden.

V. 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.

VI. 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 VAwS) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Das Betreiben von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist nicht erlaubt.

D. Pflanzliste

Sträucher, mind. 3 xv, 125/150:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume, min. Hochstamm, 3 xv mit Ballen, StU 16-18:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Die Baumpflanzungen sollten hinsichtlich Art und Standort so gewählt werden, dass deren Kronen, auch bei fortschreitendem Wuchs, die Freihaltung des Lichtraumprofils über den öffentlichen Straßenflächen gewährleisten.

Aufgestellt: Gammertingen, den 02.02.2016