

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- II 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)
- 0,4 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Öffentliche Flächen
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

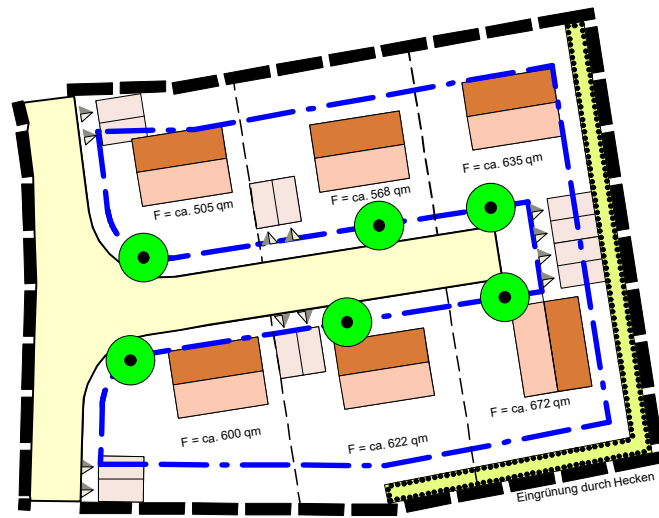
5. Sonstige Planzeichen
- pfg = Pflanzgebot für Hecken (siehe A. 5 der Textlichen Festsetzungen)
- Hauptflrstrichtung (wahlweise)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreieck (siehe A. 6 der Textlichen Festsetzungen)
- Vorschlag Grundstücksgrenzen, nicht verbindlich

Nutzungsschablone:

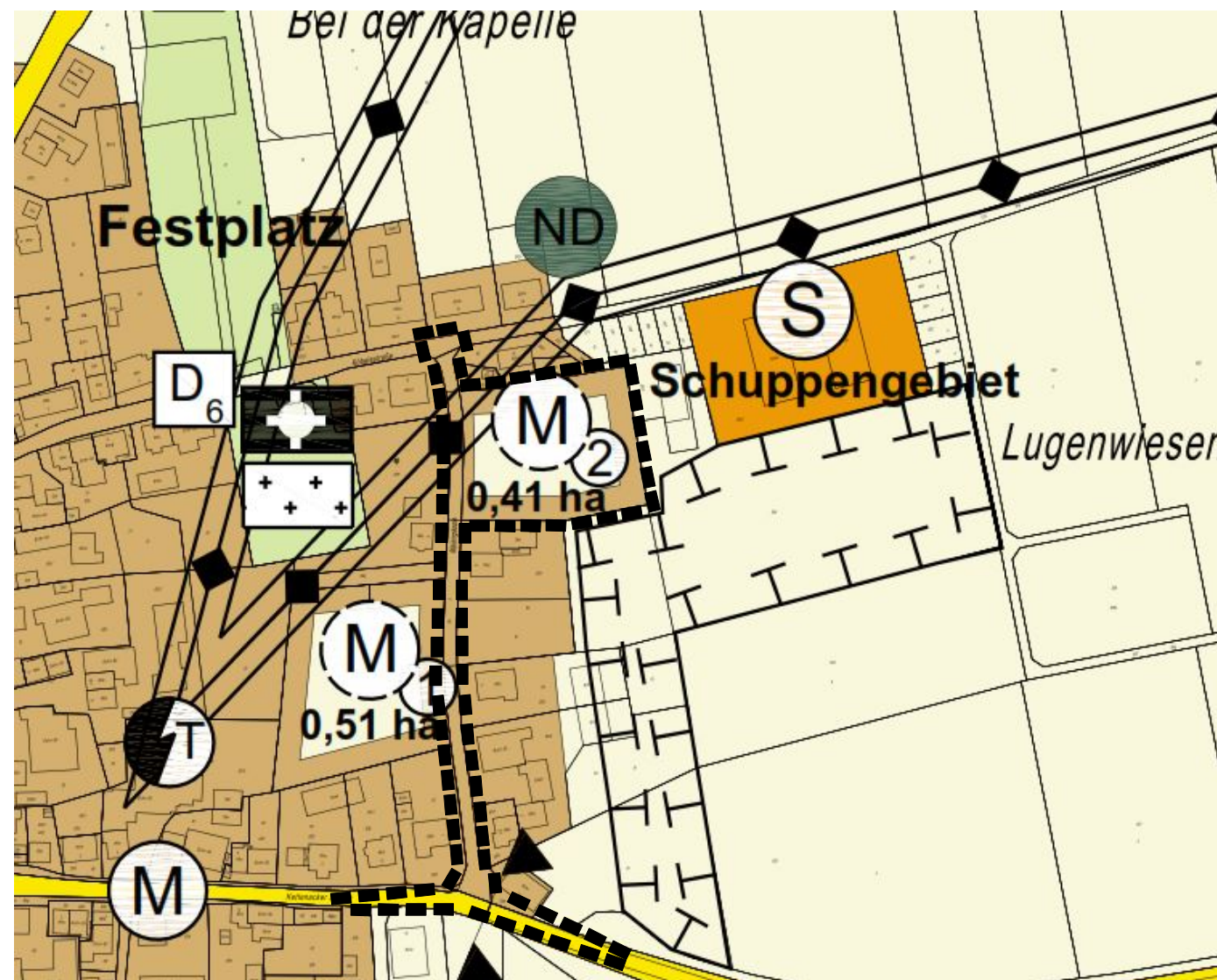
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl	Geschoss flächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Dachform

H = maximale Gebäudehöhe in Meter über N.N.



Städtebaul. Entwurf (unverbindlich)



Übersichtsplan (Ausschnitt FNP-Entwurf)

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. baurechtsrechtlichen 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. baurechtsrechtlichen 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 Einscrieb im Lageplan -

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

- siehe Einscrieb im Lageplan -

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

- siehe Einscrieb 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, Hauptflrstrichtung

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

Hauptflrstrichtung: 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 freiachsende 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 Leitfaden 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 Bauaufeldfreimachung muß außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Rodungsarbeiten sind im Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) durchzuführen.
- III. Umgang mit Gefahrstoffen, 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:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume, min. Hochstamm, 3 xv mit Ballen, StU 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

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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2015 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 05.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.06.2015 bis 15.07.2015 gehört.
3. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 29.09.2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.11.2015 bis einschließlich 15.12.2015 öffentlich ausgelegen.
5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (1) BauGB am 23.02.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
6. Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.02.2016 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Gammertingen, den



Bebauungsplan

der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

"Maiengässle"

Gammertingen - Feldhausen

Maßstab 1 : 500

Stand 02.02.2016 E1