

Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Am Eppinger Weg, 2.Änderung

– Allgemeines Wohngebiet –

Textteil

Verfahren nach §13a BauGB

Stand Satzungsbeschluss

Stand: 26.04.2018

A **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

B **Aufhebungen, Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Gemmingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA 2 abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO im WA 1 und 2 folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) in m ü.NN entsprechend den Planeinschriften.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Traufhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2,70 m überschreiten.

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

- siehe Planeintrag - in m ü.NN.

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30cm nach oben oder unten abgewichen werden.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude im WA 1 maximal sechs Wohneinheiten, im WA 2 maximal acht Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m² Grundfläche** überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,50 m.
3. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne von Müllräumen können als Unterbauung die Baugrenzen bis jeweils **20 m² Grundfläche je Gebäude** überschreiten und dürfen in ihrer Höhenentwicklung die festgesetzte EFH um maximal 0,50m überschreiten. Eine Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,50 m.
4. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 2,50 m** zulässig.
5. Im Baufeld 2 ist das oberste Geschoss als **Staffelgeschoss** auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an der nach Südwesten ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 2,00 m, an der nach Nordwesten und Südosten ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 1,50 m und an der nach Nordosten ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 1,30 m von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und als Dachterrasse zu nutzen. Auf der Nordostseite darf der Rücksprung auf einer Länge von bis zu 6,00m durch ein aufsteigendes Treppenhaus unterbrochen werden.

6. Im obersten Geschoss sind an von der Außenwand zurückversetzten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 22,5m³ umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) beträgt 2,50m.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sowie Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei Pultdächern wird die Hauptfirstrichtung durch die Linie/Ausrichtung der oberen Traufe definiert.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Der Oberflächenbelag privater Zufahrten, offener sowie überdachter Stellplätze und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer (5-12°) sind mit Ausnahme flacher / flach geneigter Gauben extensiv mit einer mindestens 5cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden.

Im Zuge der Beleuchtung von Freiflächen und privaten Erschließungsflächen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote und Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch in vegetativer Form zu gestalten. An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Über die festgesetzten Einzelpflanzgebote hinaus sind innerhalb des Plangebietes 3 standortgerechte hochstämmige klein- mittelkronige Laubbäume mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung einer Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes (Pfg 1)

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist entlang der Grundstücksgrenze als Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken eine geschnittene Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,80m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl der Gehölze ist der Charakter als Sichtschutz zu berücksichtigen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für das Plangebiet liegt eine „Geräuschemissionsprognose (Büro rw-bauphysik, Schwäbisch-Hall, Stand 09.01.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018) vor.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Anlagen 17-19 des Fachgutachtens entsprechend der jeweiligen Höhenentwicklung Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. Im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der im Fachgutachten in den Anlagen 17-19 dargestellten Lärmpegelbereiche dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten.

Auf das vorliegende Fachgutachten wird verwiesen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den .2018

BÜRGERMEISTERAMT

D Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

Im Plangebiet sind Dächer im WA 1 und 2 in Form von Satteldächern sowie im WA 2 zusätzlich auch Pultdächer und Flachzulässig. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Dachneigung der Hauptgebäude laut Planeintrag.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene / graue oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- extensive Dachbegrünung

Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten:

- Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten,
- Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen und Aufbauten, Aufzugstürmen und Treppenanlagen,
- Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Dachform/-neigung

Dachformen und Dachneigungen sind frei wählbar.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Blecheindeckungen (nur bei Gauben)

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geneigten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Satteldächern mit einer Dachneigung über $> 25^\circ$ zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nach Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Flachdachgauben sind zulässig.

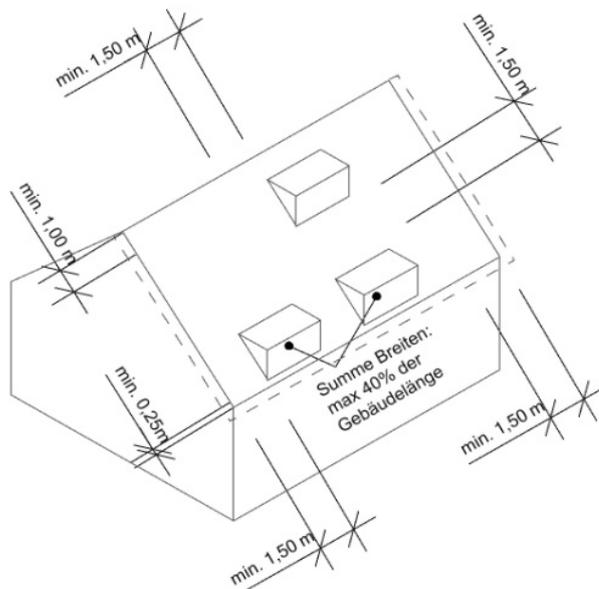
Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First **mindestens 1,00 m** (gemessen in der Schräge) sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**, gemessen in der Schräge.

Schemaskizze zu Dachaufbauten:



1.2. Fassadengestaltung / Materialien

Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Die Farben der Außenwände sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel (0%) bis hell (100%). Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis:

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Material:

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

2.1. Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe im Mittel von 1,50 m** errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz

Hinweise: Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

Zulässig sind:

- lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Maschendrahtzäune / Metallstabzäune
- freistehende Mauern in Naturstein oder Betonmauern mit Natursteinvorsatz
- Gabionen mit Naturstein

Sockel dürfen eine Höhe von 0,40m nicht überschreiten. Die Höhe dieser Einfriedigungen darf **1,20m** (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche, bei Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken das Höhenniveau an der Grenze zum Nachbargrundstück.

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,50 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände, Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit**, für Wohnungen unter 50 m² auf **1 Stellplatz pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Werbeanlagen

(§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m², an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und müssen auf den öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sein.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den .2018

BÜRGERMEISTERAMT

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Gemäß WHG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich dem Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2. Geotechnik

Hinweise zur Geotechnik noch zu ergänzen nach TÖB-Beteiligung

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

3. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

4. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

5. Belange des Landesdenkmalamtes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

7. Hinweise zu Leitungstrassen

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag >10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die vorhandene Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNE, Scheuerlestraße 24, 75031 Eppingen, rechtzeitig in die Planung miteinzubeziehen, um der Kostenminimierung bei erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Telekommunikationslinien: Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

8. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Gemmingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Darüber hinaus sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

9. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung sowie dem Landratsamt Heilbronn bezüglich eventueller Genehmigungen empfohlen.

10. Artenverwendungsliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig:

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec.</i>	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

11. Baumschutzmaßnahmen

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

12. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

13. Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden / Dachflächen und Stützmauern hervorzugehen

14. Artenschutzrechtliche Hinweise

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 29.03.2018) vor. Gegenstand der Prüfung waren die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Geprüft wurde, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist. Im Zuge des Fachbeitrags Artenschutz werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen definiert (nachfolgend Auszug aus dem genannten Gutachten):

Europäische Vogelarten:

Das Grundstück wird im Zeitraum von Oktober bis Februar möglichst kurz gemäht oder gemulcht. Beginnen die Bauarbeiten nicht unmittelbar nach dem Abräumen, sind die Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Das Mähgut wird abgeräumt. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baugrundstück Nester anlegen.

Der Abriss des Wohnhauses und der Scheune erfolgt ebenfalls zwischen Oktober und Februar. Kann der Zeitraum nicht eingehalten werden, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von einem Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen. Werden keine Bruten festgestellt, kann der Abriss (unter Beachtung der Bestimmungen hinsichtlich der Fledermäuse) auch außerhalb des o.g. Zeitraums erfolgen. Werden Bruten festgestellt, ist mit dem Abriss bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

(...)

Mit der Gehölzrodung gingen einige Brutmöglichkeiten für Freibrüter und möglicherweise auch für Höhlenbrüter verloren. Für die Freibrüter ist davon auszugehen, dass sie Umfeld, in den Hausgärten, Baumreihen und Obstwiesen am Ortsrand genügend geeignete Ausweichmöglichkeiten fanden.

Da sich nicht mehr feststellen lässt ob, und wenn ja, wie viele Brutgelegenheiten für Höhlenbrüter verloren gingen, werden vorsorglich vier Nistkästen für Höhlenbrüter an Gebäuden oder Gehölzbeständen im Umfeld aufgehängt. Es werden je zwei Kästen mit 32 mm und mit 45 mm Fluglochweite aufgehängt.

Beim Aufhängen der Kästen wird ein Lageplan mit den Aufhängepunkten erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und jährlich im Herbst zu reinigen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen werden außerhalb der Brutzeit gleichartig ersetzt.

Fledermäuse:

Der Abriss von Haus und Schuppen erfolgt vorzugsweise im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar). Zu dieser Zeit sind die Fledermäuse in ihren Winterquartieren und es kann ausgeschlossen werden, dass sie zu Schaden kommen.

Muss der Abriss außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten von einem Fachgutachter auf Fledermäuse zu untersuchen. Lassen sich keine Fledermausquartiere feststellen, kann der Abriss (unter Berücksichtigung der Bestimmungen bzgl. der Vögel) auch außerhalb des o.g. Zeitraums erfolgen. Die Abrissarbeiten sind dann solange vom Fledermausgutachter zu begleiten, bis alle als Zwischenquartier relevanten Strukturen entfernt sind. Halten sich bei den Arbeiten wider Erwarten Fledermäuse an den Gebäuden auf, können sie in der Regel unbeschadet fliehen oder werden, sollten sie das nicht tun, vom Gutachter vorsichtig aufgenommen und in dann aufzuhängende Fledermauskästen verbracht.

Bei der Rodung des Gehölzbestands gingen, wenn überhaupt als Zwischenquartier geeignete Strukturen verloren und auch mit dem Abriss von Haus und Scheune werden nur wenige solcher Quartiere verloren gehen.

An den Wohnhäusern und z.T. großen und alten Scheunen im Umfeld gibt es zahlreiche solcher Strukturen, auf die die Tiere ggf. ausweichen können. Da die Zahl bereits verloren gegangener Quartiersstrukturen nicht mehr festgestellt werden kann, sollten vor dem Abriss der Gebäude vorsorglich drei Fledermausflachkästen an Gebäuden oder in Gehölzbeständen im Umfeld aufgehängt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Beim Aufhängen der Kästen wird ein Lageplan mit den Aufhängepunkten erstellt und der UNB übermittelt.

Damit wird sichergestellt, dass es geeignete Ausweichmöglichkeiten gibt und damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird.

Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

15. Schalltechnische Stellungnahme

Für das Plangebiet liegt eine Geräuschimmissionsprognose (Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.01.2018 sowie eine ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018) vor, im Rahmen derer Geräuschimmissionen ausgehend von den an den Plangeltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen sowie Veränderungen, die sich durch Reflexionen der Verkehrsgeräusche an den geplanten Mehrfamilienhäusern an den nächstgelegenen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes prognostiziert wurden.

Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

16. Angrenzende Eisenbahntrasse

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan für den Bebauungsplan „Am Eppinger Weg, 2.Änderung“, Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 09.01.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018
- Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 29.03.2018