

Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Fuchsgrube, 1. Änderung“

Textteil

Verfahren nach § 13 BauGB

Stand Satzungsbeschluss

Stand: 26.03.2020

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)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert.
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

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.

Änderungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sind kursiv dargestellt.

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 abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

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

Dorfgebiet (MD):

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

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Vergnügsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO

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 Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax) entsprechend den Planeinschriften.

Die Traufhöhe (THmax) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen (bei Pultdächern die niedere Traufe).

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

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

Die Firsthöhe (FHmax) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen (bei Pultdächern bis zur Oberkante der höheren Traufe).

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe (THmax).

Bei einer Abweichung von der EFH gemäß 2.2.2 nach oben wird die THmax und FHmax von der abweichenden EFH aus gemessen, bei einem Abweichen nach unten von der festgesetzten EFH.

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 im Baufeld WA 1 um maximal 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

In den übrigen Baufeldern darf von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe um maximal 80 cm nach oben oder 30 cm nach unten abgewichen werden.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig, bei Doppelhaushälften ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig. Die Festsetzung betrifft nicht das Baufeld WA 1.

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelgebäude wie folgt festgesetzt: Mindestgröße 400 m².

3. Bauweise

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

o = Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)

ED = Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§22 (1) BauNVO)

E = Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig
(§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. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 2,50 m** zulässig.
4. Im Baufeld 1 ist das oberste Geschoss bei der Dachform eines Pultdaches als **Staffelgeschoss** auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an der nach Westen oder Süden ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 3,00 m von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und als Dachterrasse zu nutzen. Im obersten Geschoss sind an den von der Außenwand zurückversetzen 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.

Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfistrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei Pultdächern wird die Hauptfistrichtung 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. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen laut Planeintrag –
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung laut Planeintrag
 - Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche: laut Planeintrag –
 - Zweckbestimmung: Fußweg: laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen laut Planeintrag –

- Private Grünflächen laut Planeintrag –

Innerhalb der privaten Grünflächen des Gewässerrandstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

10. 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 25% 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 Metalldächer 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 flach geneigter Schleppgauben extensiv mit einer mindestens 5cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden.

Maßnahme M1: Maßnahmen zur Renaturierung der Heßlach und Entwicklung der angrenzenden Grünflächen

Im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche am Nordwestrand des Plangebietes zwischen der Hausener Straße und dem Quartiersplatz innerhalb des Plangebietes ist der Verlauf der Heßlach im Abschnitt zwischen dem nördlich angrenzenden Flurstück 6999 (Westrand) und dem Einlauf in die Dohle an der Hausener Straße in ihrem Verlauf zu renaturieren. Dabei ist dem Gewässer durch ein Mäandrieren mehr Raum einzuräumen und die Böschungskanten sind entsprechend den Anforderungen der Gewässerökologie abzuflachen.

Südlich der Heßlach ist entsprechend der artenschutzrechtlichen Maßgaben ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu entwickeln. Hierzu sind Gehölz- und Gestrüppgruppen anzulegen sowie grabbare offene Bodenstellen, kleine Totholzhäufen und Steinriegel vorzusehen. Die exakte Maßnahmenbeschreibung erfolgt zusammen mit Regelungen zum Monitoring im Zuge eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Gemmingen und dem Landratsamt Heilbronn. Die entstehenden Biotopstrukturen sind durch eine fachgerechte und mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen abgestimmte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die übrigen entlang der Heßlach liegenden Grünflächen sind als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und mit locker gestellten Baumstandorten zu belegen.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a+b 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.

Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch in vegetativer Form zu gestalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Auf je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Pflanzbindungen

Die mit Pflanzbindungen belegten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind geeignete Vorkehrungen zum Schutz der Gehölze zu treffen.

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal "81250340001, Eiche", welches mit einer Pflanzbindung belegt ist. Jegliche bauliche Anlagen, Bauarbeiten oder Einrichtung von Lagerflächen im Kronenbereich sind untersagt und bedürfen ggf. einer separaten Gestattung durch die Naturschutzbehörde. Der Kronenbereich der Eiche (Naturdenkmal) wurde aufgemessen und ist in den Planunterlagen enthalten. Die unter der Eiche festgesetzte Grünfläche ist ausreichend groß dimensioniert. Zum Beginn von Bauarbeiten im Umfeld ist die Grünfläche mit einem Bauzaun zu schützen. Der Straßenraum ist gegenüber der freizuhaltenden

Grünfläche unter der Eiche bei der Herstellung der umgebenden Verkehrsflächen mit Hochbordsteinen zu begrenzen, nach Süden zum Baugrundstück ist die Grenze mit Holzpflocken zu markieren. Die Markierung ist zu erhalten, bis das Grundstück bebaut und an der Grenze ein Zaun oder eine andere Einfriedigung errichtet ist. DIN 18920 und RAS-LP4 sind zu beachten. Die Arbeiten im Nahbereich der Eiche sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, die insbesondere dafür sorgt, dass die Grünfläche nicht befahren und auch nicht Lagerung jedweder Art genutzt wird.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

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 beidseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern sowie Pultdächer zulässig. 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
- Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Dachform/-neigung

Dachformen und Dachneigungen sind frei wählbar. Flach geneigte Dächer bis 12° sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Dachterrassen und Glasdächer.

Material und Farbe

Zulässig sind:

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

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 zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

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:

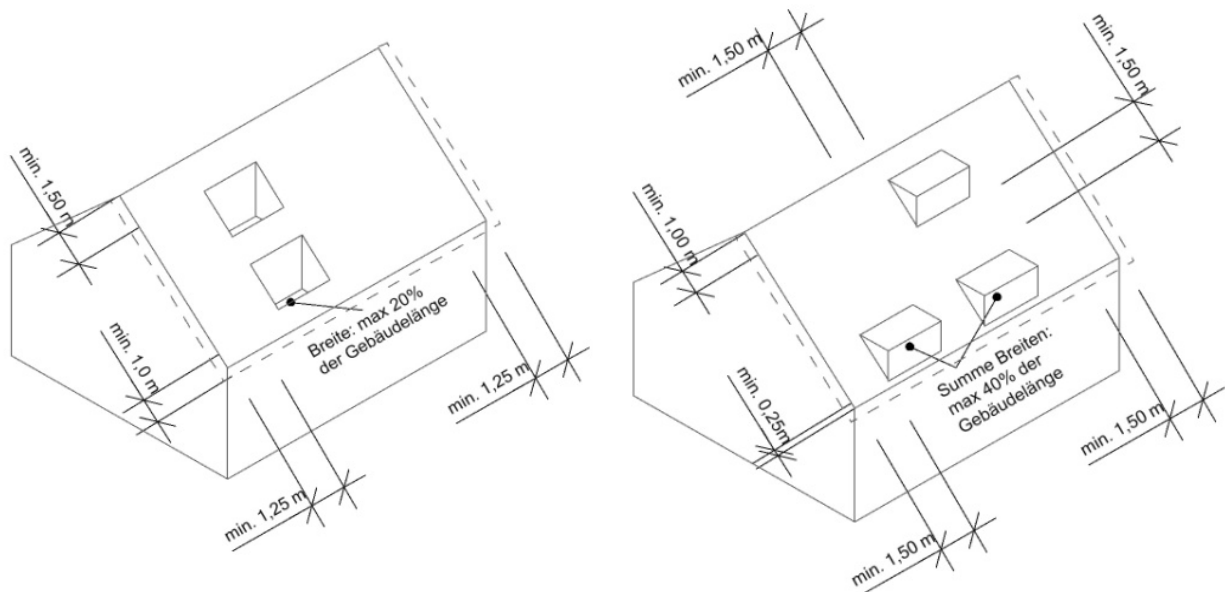
- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First **mindestens 1,00 m** (gemessen in der Schräge) sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**, gemessen in der Schräge.

Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/Dachhaut) **mind. 1.25 m**,
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens **1 m** sowie
- zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie **mind. 1.50 m**, gemessen in der Dachschräge.

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



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 von 1,00 m** errichtet werden. Eine Staffelung von maximal zwei Stützmauern ist zulässig, sofern der Abstand zwischen den Stützmauern mindestens 1,00 m beträgt und bepflanzt ist. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.*

Die Vorschriften zur maximalen Höhe von Stützmauern gelten nicht für das Baufeld WA1 (Geschoßwohnungsbau).

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 *als Sockel*
- Gabionen mit Naturstein *als Sockel*

*Die Höhe dieser Einfriedigungen darf zum öffentlichen Raum hin **1,20 m** (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.*

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,00 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 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Baufeld 1 wird auf **1,5 Stellplätze 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

BÜRGERMEISTERAMT

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter befinden sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, 29.11.2017 vor.

Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

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 Entwässerungskanalystems 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

Im Bereich der bestehenden Straßen (Hausener Straße, Massenbacher Weg) und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten sie über den Kontakt: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die Gasleitungen tangieren, ist die: Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSN, Email: KSN_Anschluss_Netzthemen@erdgas-suedwest.de, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um einer Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Telekommunikationslinien:

Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlagen der Telekom Hausanschlüsse zu bestehenden Gebäuden, (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, 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.

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

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt Fachbeitrag Artenschutz (Büro Simon Umweltplanungen, Mosbach, 13.03.2018) vor. Zusammenfassend werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen definiert:

Vermeidungsmaßnahmen:

Um zu vermeiden, **dass** Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Vorfeld der Erschließung des Gebietes sind die Gehölze, die entfernt werden müssen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar auf den Stock zu setzen. Die Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden. Gehölze, die außerhalb der Lebensstätten von Reptilien stehen, können vollständig gerodet werden. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Holzlager und sonstige Ablagerungen sind in den Wintermonaten abzuräumen.

Im Vorfeld der Erschließung bzw. einer terminierten Baumaßnahme sind die Acker- und Wiesenflächen und die auf den Stock gesetzten Gehölzbereiche vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zur Erschließung bzw. bis zum Baubeginn regelmäßig kurz zu mähen. Damit wird verhindert, dass sich eine krautige Vegetation einstellt in der Bodenbrüter Nester anlegen.

Schutz von Lebensstätten von Zauneidechsen:

Die nördliche Lebensstätte wird teils als öffentliche teils als private Grünfläche festgesetzt. Damit ist ihr Bestand gesichert. In der öffentlichen Grünfläche finden keine über die Gehölzpflege und die heute schon durchgeführte gelegentliche Mahd hinausgehenden Maßnahmen statt.

Um sicher zu stellen, dass auch keine Tötung bzw. Verletzung innerhalb der privaten Grünfläche erfolgt, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen.

Die private Grünfläche im Norden ist während Baumaßnahmen in den anschließenden Baugrundstücken und Verkehrsflächen durch einen Bauzaun auf der Grenze gegen Befahren und Betreten zu sichern. Ablagerungen, auch von Erdaushub sind in der Fläche nicht zulässig.

Die Fläche soll sich zu einer wiesenartigen Brache entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die westliche Lebensstätte wird teilweise als private Grünfläche festgesetzt. Die weitere Nutzung als Garten und die Funktion als Lebensstätte ist damit gesichert.

Um sicher zu stellen, dass auch keine Tötung bzw. Verletzung innerhalb der privaten Grünfläche erfolgt, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen.

Die private Grünfläche im Westen ist während Baumaßnahmen in den anschließenden Baugrundstücken durch einen Bauzaun auf der Grenze gegen Befahren und Betreten zu sichern. Ablagerungen, auch von Erdaushub sind in der Fläche nicht zulässig.

Vergrämung:

Ziel der Maßnahme ist es zu verhindern, dass Eidechsen, die sich in der westlichen Lebensstätte, soweit sie sich mit Bauflächen überschneidet, aufhalten, verletzt oder getötet werden. Mit Verweis auf § 44 BNatSchG wird folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen: Die Gehölze im Bereich der Eidechsenlebensstätten werden im Winter auf den Stock gesetzt (siehe Vermeidung Vögel). Ablagerungen jeglicher Art, auch die Holzlager und Lagerflächen des land-wirtschaftlichen Betriebes sind in den Wintermonaten abzuräumen. Die Baufeldflächen im Bereich der westlichen Lebensstätte sind im Vorfeld von Bauarbeiten, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Anfang April, wenn Zauneidechsen ihre Winterquartiere verlassen und aktiv werden, sind die im Boden verbliebenen Wurzelstubben zu roden. Der Oberboden im Baufeld ist schonend abzutragen, so dass Eidechsen gegebenenfalls in die umgebenden Flächen flüchten können ohne dabei verletzt zu werden. Sowohl die Stubbenrodung als auch der Oberbodenabtrag sind durch eine fachkundige Person zu begleiten, die ggf. auch Tiere aufnimmt und in die verbleibende Lebensstätte verbringt.

Erforderliche CEF-Maßnahmen:

Für die Blau- und die Kohlmeise entfällt jeweils eine Bruthöhle durch die Gehölzrodungen. Um den Verlust auszugleichen, werden in Bäumen in der Umgebung vor der Gehölzrodung im Gebiet 4 Nistkästen (2 mit 32 mm, 2 mit 26 mm Fluglochweite) aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

Im Nordwesten des Baugebietes wird in einem schmalen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 7001 parallel zur Heßlach eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der alte Heßlachverlauf wird verfüllt. Die gesamte Fläche, einschließlich der neuen Uferböschungen der Heßlach, wird in geeigneter Weise eingesät (Fettwiese, Ufermischung).



Weiter ist eine lockere Bepflanzung mit Einzelbäumen und kleinen Strauch- und Hecken- gruppen vorgesehen. Die schraffierte Fläche wird mit für Zauneidechsen essentiellen Habitatelementen ausgestattet und optimiert.

Zu der höherwachsenden Ufervegetation und den Heckengruppen, die Versteckmöglichkeiten bieten, sollen Stein-, Totholzhäufen zum Sonnen und Verstecken und offene Bodenstellen mit grabbarem Material (Sand), in denen die Weibchen ihre Eier ablegen können, angelegt werden.

Eine angepasste Pflege soll die Funktionalität auf Dauer sichern. Die Fettwiesenflächen werden zweimal im Jahr gemäht (1. Schnitt Mitte Juni), die Ufer der Heßlach einmal (September). Das Mähgut wird immer abgeräumt.

Bei den offenen Bodenstellen und den Stein- und Totholzhäufen wird die Pflege so ausgerichtet, dass die Funktion erhalten bleibt. Bei den Bodenstellen kann die Pflege auch aus einem Heraus-reisen aufkommender Vegetation bestehen.

Die Flächengröße der optimierten Lebensstätte ist mit rd. 500 m² zwar kleiner als die verloren gehende, dafür ist aber ihre Ausstattung mit essentiellen Habitatstrukturen deutlich besser.

Mit der neuen Lebensstätte werden zudem die nordöstliche, erhaltene Lebensstätte und die „Reste“ der westlichen gut mit einander vernetzt. Eine detaillierte Planung der Lebensstätte mit genauer Festlegung der Habitatstrukturen wird noch erstellt und mit der UNB abgestimmt.

Für die Fläche wird ein Monitoring durchgeführt.

Zur Absicherung der CEF-Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Gemmingen und dem LRA Heilbronn geschlossen, in dem zu erbringenden CEF-Maßnahmen beschrieben und das artenschutzrechtliche Monitoring geregelt wird.

Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

15. Schalltechnische Stellungnahme

Für das Plangebiet liegt eine „Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan für den Bebauungsplan Fuchsgrube“ (Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 28.07.2017) vor, im Rahmen derer Geräuschimmissionen ausgehend von den an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nutzungen Wolf-von-Gemmingen-Schule und Kraichgauhalle) prognostiziert wurden.

Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

16. Geruchsimmissionsprognose / Landwirtschaftliche Belange

Für das Plangebiet liegt eine Geruchsimmissionsprognose (Büro Lohmeyer, Karlsruhe, Stand Entwurf Oktober.2017) vor, im Rahmen dessen Geruchsimmissionen ausgehend von den an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nutzungen prognostiziert wurden.

Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der benachbarten Landwirtschaft unabhängig von der Frage der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte (vgl. Gutachten oben) dennoch mit einer geruchlichen Belastung durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Tierhaltung zu rechnen.

Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

17. Belange der Deutschen Bahn

Das Plangebiet liegt ca. 600 m abseits der Bahnstrecke Crailsheim – Eppingen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Stand vom 22.03.2018 / 30.01.2020
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan für den Bebauungsplan „Fuchsgrube“, Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 27.02.2018
- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Fuchsgrube“, Ing. Lohmeyer, Karlsruhe, Stand Entwurf Oktober 2017
- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 13.03.2018
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, 29.11.2017