



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchweg

– Allgemeines Wohngebiet –

Textteil

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzung

Stand: 26.09.2013

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **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);
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009;
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

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):

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden ausschließlich im WA2 in Zuordnung zur Eichmühlstraße zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Planeinschrieben.

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 -

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 im Baufeld WA1 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig, bei Doppelhaushälften ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan wird im Baufeld WA1 die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelgebäude wie folgt festgesetzt: Mindestgröße 500 m².

Die Mindestgröße für Doppelhäuser wird im WA 1 wie folgt festgesetzt: Mindestgröße 300m² je Doppelhaushälfte

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

Zulässig sind gemäß Planeintrag im Baufeld WA 1 nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser**.

Zulässig sind gemäß Planeintrag im Baufeld WA 2 nur **Gebäude in der offenen Bauweise**.

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 WA 2 ist das oberste Geschoss bei der Dachform eines Pultdaches als **Staffelgeschoss** auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an der nach Westen bzw. Süden ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 3,00 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden 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.

Tiefgaragen sind im Baufeld WA 1 nicht 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. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag –

- Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche: laut Planeintrag –

- Zweckbestimmung: Fußweg: laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden. Zufahrten sind in diesen Bereichen ausschließlich im festgesetzten Zufahrtsbereich zu realisieren.

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation)

- siehe Planeintrag-

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stromversorgung, Führung von Telekommunikationsleitungen) zu belasten.

11. 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.

Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer (5-12°) sind 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.

12. 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 500 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.

13. 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.

14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

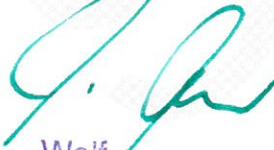
Im Bereich von Fassaden, die durch Gewerbelärm tags einem mittleren Außenlärmpegel $L_{aeq} \geq 55$ dB(A) (siehe Anlage 1 des Schallschutzgutachtens) und / oder nachts einem mittleren Außenlärmpegel $L_{aeq} \geq 40$ dB(A) (siehe Anlage 2 des Schallschutzgutachtens) ausgesetzt sind, dürfen keine Aufenthaltsräume (nach DIN 4109) angeordnet werden.

Aufenthaltsräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, so dass deren Fenster nur zum Zwecke der Reinigung geöffnet werden, sodass diese keinen maßgeblichen Immissionsort nach TA-Lärm darstellen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 10. Oktober 2013

BÜRGERMEISTERAMT


Wolf
Bürgermeister



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

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:

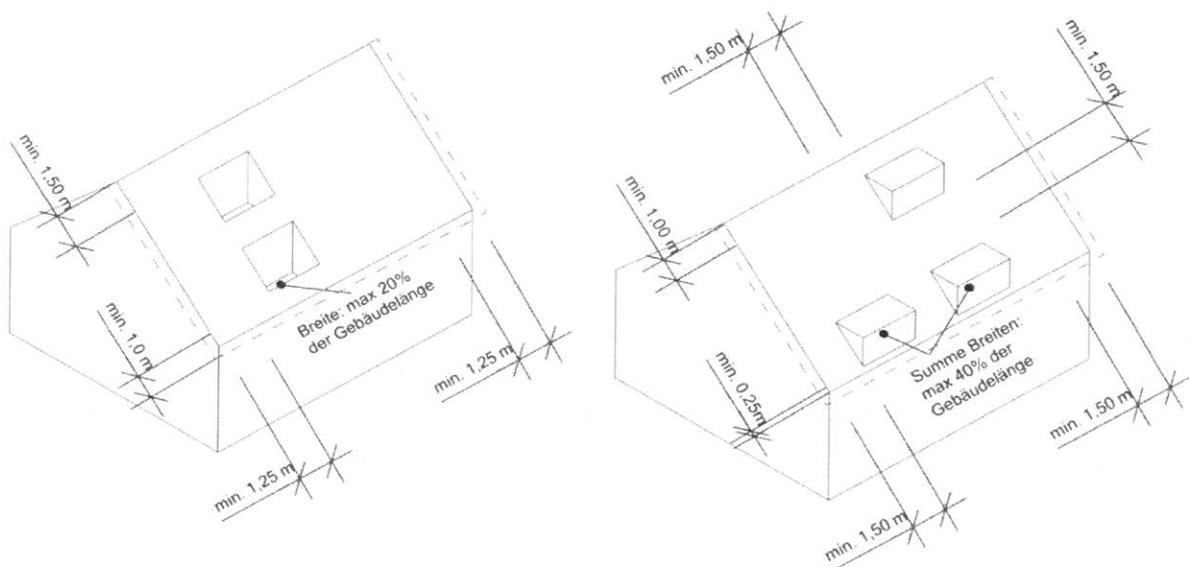
- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First **mindestens 1,00 m** (gemessen in der Schräge) sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**, gemessen in der Schräge.

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. 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: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

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.

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,00 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände, im Bereich der vom Kirchweg aus erschlossenen Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 2,5m. 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 im Baufeld WA 1 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 WA 2 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 im Baufeld WA 1 bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m², im Baufeld WA 2 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.

7. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist **höchstens eine** Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen in der Farbgebung der Farbe der Dacheindeckung entsprechen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 10. Oktober 2013

BÜRGERMEISTERAMT


Wolf
Bürgermeister



E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. In tieferen Baugruben ist mit Zutritt von möglicherweise betonangreifendem Grundwasser zu rechnen.

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 Planungsgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unterkeupers, die von Löß, Lößlehm und/oder Schwemmlöss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den Unterkeuper und dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

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

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

4. 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.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Belange des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

6. Nachbarrecht

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

7. Erschließung

Es wird bei Grundstückszufahrten entlang des Kirchwegs darauf hingewiesen, dass der Kirchweg nur über einen eingeschränkten Querschnitt verfügt und notwendige Einfahrtstiefen ggfs. auf dem Privatgrundstück vorgehalten werden müssen.

8. Artenverwendungsliste

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

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 15).

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Walnuss
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	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 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan bzw. der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

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. 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.

11. 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.

12. 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

13. Artenschutzrechtliche Hinweise

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt Fachbeitrag Artenschutz vor. Auf das Gutachten Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 16./24.06.2013 wird verwiesen.

14. Hinweise zu Leitungstrassen

Erdgasleitungen / Gashochdruckleitung:

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist eine Trasse für eine Ferngasleitung als Vorranggebiet eingetragen, die das Plangebiet am Ostrand tangiert. Da in der Gemeinde Gemmingen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder vorhandene Leitungstrassen noch Planungen zu Trassen bekannt waren, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Abklärung vollzogen, ob Leitungstrassen oder Planungen hierzu vorhanden sind. Dabei stellt sich heraus, dass von Seiten der Erdgas Südwest eine Gashochdrucktrasse vorhanden ist, die jedoch nicht das Plangebiet tangiert. Vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Abklärung nur die der Gemeinde Gemmingen bekannten Leitungsträger abgefragt werden konnten, ist festzustellen, dass das Vorhandensein von Leitungstrassen final nicht prüfbar war. In der Konsequenz ist im Zuge der Erschließung eine besondere Vorsicht geboten und es wird eine nochmalige kritische Kontrolle des Plangebietes hinsichtlich vorhandener Leitungstrasse im Zuge der Erschließungsplanung / Tiefbauplanung zur Gefahrenabwehr empfohlen.

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.

15. Hinweise zur angrenzenden Bahntrasse

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Gemeinde / der Bauherren zu erfolgen. Treten unvermutete, in den Plänen nicht vorhandene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die DB Kommunikationstechnik GmbH, I.CVP 22, Am Hauptbahnhof 4 in 66111 Saarbrücken zu informieren.

16. Fachgutachten

- Orientierende Untersuchung, Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, Stand 04.04.2013
- Schalltechnische Beurteilung zu geplanten Ausweisung des Bebauungsplans Kirchweg als Wohngebiet (WA), Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 24.07.2013
- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 24.06. / 16.07.2013

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 24.06. / 16.07.2013
- Schalltechnische Beurteilung, Büro Gerlinger+Merkle, Schorndorf, Stand 24.07.2013
- Orientierende Untersuchung Eichmühlstraße 3, Büro Töniges, Sinsheim, 04.04.2013