

# Gemeinde Gemmingen

## BEBAUUNGSPLAN „Schwaigerner Weg“ Gemmingen

### TEXTTEIL

#### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)
- 1.7 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865)
- 1.8 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- 1.9 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- 1.10 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. 578)

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

###### 2.1.1 Mischgebiet (MI)

Spiel- u. Vergnügungsstätten, sowie Speise u. Schankwirtschaften sind nicht zugelassen.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

###### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

- 2.2.2 „Die Traufhöhe darf, gemessen von der festgesetzten EFH (= 210,80m NN) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut, max. 4,2 m betragen. Die Firsthöhe gemessen von der festgesetzten EFH darf max. 9,0 m betragen.“

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offene Bauweise (o)

### **2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirststrichtungen.

### **2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = 210,80m NN) ist einzuhalten. Geringfügige Abweichungen bis +/-0,30m können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die nicht versiegelten Bereiche in Angrenzung an Verkehrsflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, bzw. als Wiese mit landschaftstypischen Wildrasenansaat anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen sind Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Entlang des Freizeitweges der Schwaigerner Straße und des Kraichgau-Radweges sind Grünflächen anzulegen. Diese können mit Bodendeckern wie *Lonicera pileata*, *Stephanandra incisa* (Crispa) oder *Potentilla fruticosa* gehalten werden. Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist zu gewährleisten.

Bäume und Sträucher sind gemäß Planeintrag an den dafür vorgesehenen Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten.

Sträucher sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit maximal 0.80m Höhe als Blendschutz zulässig.

### Bäume (Hochstämme) und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avinum	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel oder regionale Sorte
Pyrus pyraeaster	Holzbirne oder regionale Sorte

Laub- und Obstbäume als Hochstämme 3xv. StU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche oder kultivierte Sorte
Pyrus spec.	Birne (regionaltypische Sorte)
Malus spec.	Apfel (regionaltypische Sorte)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Liguster vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 2.7.1 Pflanzgebot 1 (pfg1)

Entlang des Kraichgauradweges ist eine Baumreihe gemäß untenstehender Pflanzliste einzubinden. Die Hochstämme sind zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Der Unterwuchs ist durch die Einsaat von landschaftstypischen Wildrasensaaten als extensiv gepflegte Wiese anzulegen und standortgerecht zu pflegen. (§9 (1) 25a BauGB)

Laub- und Obstbäume als Hochstämme 3xv. StU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche oder kultivierte Sorte
Pyrus spec.	Birne (regionaltypische Sorte)
Malus spec.	Apfel (regionaltypische Sorte)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn

## **2.8 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über den Freizeitweg.

## **2.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Niederspannungskabel-Verteilerschränke für die Stromversorgung können auf den Baugrundstücken untergebracht sofern sie rechtlich durch Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Entlang der bestehenden 20-kV-Freileitungssachse ist ein beidseitiger Schutzstreifen nach Vorgabe der EnBW einzuhalten.

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Bebauung und Bepflanzung nur eingeschränkt möglich.

Zur Sicherung des erforderlichen Sicherheitsabstandes des geplanten Gebäudes und der bestehenden Freileitung wird ein zusätzlicher Mast notwendig. Dieser ist auf dem Baugrundstück zu dulden und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Weitere Freileitungen sind nicht zulässig.

Das Baugesuch ist der EnBW zur Prüfung vorzulegen.

Die über das Plangebiet verlaufende Brunnenleitung muss parallel zum bestehenden Kraichgau- Radweg verlegt werden. Die Leitungstrasse ist durch Leitungsrecht zu sichern

## **2.10 Leitungsrecht zugunsten der EnBW**

# **3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

## **3.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

### **3.1.1 Dachform und Dachneigung**

Satteldach und mit beidseitig gleicher Dachneigung (Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan – Nutzungsschablone). Der Hauptfirst ist mittig anzuordnen.

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Dachfläche begrenzt.

### **3.1.2 Dacheindeckung**

Es sind nur Ziegel- und Betondachsteine zugelassen. Solaranlagen sind zulässig.

## **3.2 Grundstücksgestaltung**

### **3.2.1 Befestigte Hofflächen**

Befahrbar Flächen im Bereich von Zufahrten, Hofflächen sowie Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch Rasenpflaster, Pflaster im Sandbett, Pflaster mit Splitfuge, Drainpflaster) soweit eine Grundwasserbeeinträchtigung durch die entsprechenden Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsbereiche mit besonderen Anforderungen an die Standfestigkeit (LKW-Zufahrt und Rangierbereich).

### 3.2.2 Einfriedigungen, Sichtschutz und Sichtfeld

Im Sichtbereich der Grundstückszufahrten sind Hecken und Sträucher nur bis zu 0,8m Höhe zulässig.

An der Einmündung des „Freizeitweges“ in die L 592 ist ein Sichtfeld von 10/70m von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und von Bewuchs freizuhalten. Die maximal zulässige Wuchshöhe beträgt hier 0,60m.

Gegenüber Feldwegen sind Einfriedigungen 1,0m zurückzusetzen. Durch eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist zu gewährleisten, dass ein Lichtraumprofil von mind. 0,5m entsteht.

Um im Bereich der südwestlichen Ein-/Ausfahrt zum Kraichgau-Radweg eine Gefährdung der Radfahrer zu vermeiden sind auf einer Länge von 5m entlang des Radweges nur Bodendecker zulässig.

### 3.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Geländeänderungen wie Aufschüttungen bis 0,5 m und Abgrabungen bis zu 1,0 m sind zulässig. Stützmauern bis max. 1,0 m sind zulässig.

### 3.2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und entlang der nördlichen Gebäudeseite zulässig. Werbeanlagen auf Gebäudedächern sind unzulässig. Unzulässig sind

Werbeanlagen mit Blink- Lauf – und Wechsellicht. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Ein Pylon zu Werbezwecken, ist, innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (s.oben), zulässig. Die Gesamthöhe von 5,5m, sowie die Gesamtwerbefläche von 6m<sup>2</sup> dürfen nicht überschritten werden.

Das Aufstellen eines Pylons im Schutzstreifen der Freileitung bedarf der Genehmigung des Betreibers.

## 3.3 Niederspannungs- oder Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.

## 3.4 Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen darf vollständig in den Wärme-See eingeleitet werden, sofern nur eine geringfügige Erwärmung zu erwarten ist. Der zu erwartende Abkühlungsgrad ist rechnerisch nachzuweisen. Zur Vermeidung des Schwermetalleintrages in das Oberflächenwasser ist die Verwendung von Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei bei Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht erlaubt. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Edelstahl bzw. chlorfreien Kunststoffen auszuführen. Bleihaltige Werkstoffe im Bereich des Dachaufbaus sind nicht erlaubt. (§74(3) LBO) (§9(1)14 BauGB)

Hofflächen, welche nicht mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden (s. 3.2.1 Satz 2) sind in den vorhandenen Ortskanal einzuleiten.

### **3.5 Höhenlage des Grundstücks**

Bauliche Anlagen sind höhengerecht in das Gelände einzupassen. Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind größere Abgrabungstiefen, als bautechnisch unbedingt erforderlich, nicht zulässig. (§ 10 LBO).

Anfallender Erdaushub ist zur Geländemodellierung wieder zu verwenden.

### **3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Geländeveränderungen wie Aufschüttungen bis 0,5 m und Abgrabungen bis zu 1,0 m sind zulässig. Stützmauern bis max. 1,0 m sind zulässig.

### **3.7 Beleuchtung**

Zur Minimierung der Insektenbeeinträchtigung sind für Außenbeleuchtungen Natriumdampf-Niederdrucklampen vorzusehen.

## **4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Elektrische Freileitungen – Sicherheitshinweise**

Während der Bauphase ist im Bereich der Freileitung darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein ausreichender Abstand zu den Leiterseilen eingehalten wird.

Ein Baukran darf nur betrieben werden, wenn sichergestellt wird, dass sich der Schwenkbereich des Krans außerhalb des Schutzstreifens der Leitung befindet. Es sind deshalb alle Beteiligten von dieser Notwendigkeit anhand des Merkblatts „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Berufsgenossenschaft zu unterrichten.“

### **4.2 Umweltschutz**

Zur Vermeidung von Müllansammlungen entlang des Kraichgau-Radweges

sind Schmutzwinkel zu vermeiden.

#### **4.3 Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **4.4 Oberirdische Gewässer**

Nach § 68 b) Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll im Innenbereich die Ortspolizeibehörde durch Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m festsetzen. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. In den Gewässerrandstreifen sind die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 08.08.1997 ist es geradezu erwünscht, einen Gewässerrandstreifen in einem Bebauungsplangebiet festzuschreiben, wobei auch im Innenbereich die Breite von 5 m nur ein Mindestmaß darstellt und nach Möglichkeit eine größere Breite weiter verfolgt werden soll.

Aufgestellt:

Gemmingen / Neulingen, den 24.03.2006

**Gemmingen**

**GEOINGENIEURBÜRO**  
**Rosenstraße 35, 75245 Neulingen**  
**07237 / 442 784**

**Timo Wolf**  
**Bürgermeister**

**Dipl.-Ing.(FH) Walter Thal**

