

GEMEINDE GEMMINGEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„SENIORENWOHNEN UND PFLEGE AM RATHAUSPLATZ“

VOM 28.10.2010

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste, Bebauungspläne „Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz“ und „Pfaffenhof“, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon Beratender Ingenieur, Mosbach, den 07.07.2010

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung
- Baugrundgutachten, Projekt: Gemmingen, Schwaigerner Straße Neubau eines Seniorenzentrums Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen, 07. April 2009, Dr. Behnisch GmbH, 74937 Spechbach
- Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz“, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon Beratender Ingenieur, Mosbach, den 07.07.2010

5 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO₁-Sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim und Betreutes Wohnen

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- untergeordnete Einrichtungen zur Ausbildung von Pflegeberufen,
- Arztpraxis,
- untergeordnete Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens erforderlich sind.

Folgende Nutzungen sind nur im **Erdgeschoss zulässig**:

- Tagescafé bzw. Schank- und Speisewirtschaften, sofern diese überwiegend der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO₁ und SO₂ und deren Besuchern dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können **nur im Erdgeschoss** zugelassen werden:

- untergeordnete Ladengeschäfte, sofern diese überwiegend der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO₁ und SO₂ und deren Besuchern dienen.
- untergeordnete Versammlungsstätten, sofern diese überwiegend der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO₁ und SO₂ und deren Besuchern dienen.

A1.2 SO₂-Sonstiges Sondergebiet - Betreutes Wohnen

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- untergeordnete Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Betreuten Wohnens erforderlich sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können **nur im Erdgeschoss** zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Arztpraxis

A2 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in m.ü.NN. festgesetzt. Es gilt die Höhe des Fertigfußbodens.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

A3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Trauf- und maximale Firsthöhe

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) entsprechend den Planeinschrieben in m.ü.NN.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird am höchsten Punkt des Daches, entweder am First oder bei Flächdächern an der Oberkante Attika gemessen.

Im SO₁ darf am südlichen Ende der Westfassade (im Bereich des Rücksprungs der Baugrenze) die Traufhöhe (TH) auf einer Länge von maximal 12.50m um maximal 2.0m überschritten werden.

A3.1 Grundflächenzahl:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätzen und mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise: zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen
- a1: abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzelgebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

Im SO₁, im Bereich der Innenecke des Baufensters, dürfen Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO, die Baugrenzen auf einer Länge von maximal 5,00m je Fassadenseite um bis zu 2,50 m überschreiten.

Terrassen dürfen die Baugrenzen unbeschränkt überschreiten.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Von den baulichen Anlagen, die in der im Plan gekennzeichneten Fläche liegen, sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe Ziff. B.7) festgesetzt.

A7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind identisch mit den Hauptgebäuerichtungen und einzuhalten.

A8 Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Ga - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Cp - Garagen in Form eines überdachten Stellplatzes (Carports), allseitig offen, oder dreiseitig - außer im rückwärtigen Bereich - offen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

St - Offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Tg – Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig

A9 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Abst - Als Ausnahme von der oben stehenden Regelung sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze auf der hierfür gesondert mit (Abst) gekennzeichneten Fläche zulässig.

F - Es ist maximal ein Fahnenmast innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. (vgl. Örtl. Bauvorschriften, Ziff. B4)

A10 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A11.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rathausplatz

Auf der als Rathausplatz festgesetzten Fläche sind befestigte Freiflächen, Grünflächen, Bepflanzungen, Wasserflächen, künstlerische Plastiken und Skulpturen sowie bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Rathausfunktion (z.B. Infotafel, Kiosk, Lauben, Loggien, Pergolen, Wetterschutzüberdachungen, WC) sowie Elemente der Stadtmöblierung zulässig.

Der Rathausplatz darf mit Kraftfahrzeugen nicht befahren werden.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder dergleichen herzustellen.

A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A13.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den in der Planurkunde dargestellten Standorten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind Pflanzungen vorzunehmen.

(Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

pz1 - Pflanzzwang – Einzelbäume (mit Standortfestsetzung)

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 5,0 m verschoben werden.

pz2 - Pflanzzwang – Einzelbäume (ohne Standortfestsetzung)

Pro angefangener 210 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0m Höhe).

Zu pflanzende Einzelbäume die sich aus dem Pflanzzwang (pz1) ergeben (s.o.) werden angerechnet.

pz3 - Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

pz4 - Pflanzzwang - Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 5° geneigte Dachflächen von Garagen und Carports sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8, der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.,
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

B1.1 **Dachdeckung**

Farbe und Material

Zulässig sind ausschließlich rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarenergie

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Solarkollektoren sind auf den dem Rathausplatz zugewandten Dachflächen nicht zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze

Die Regelungen für Farbe, Material und Solarenergie gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit geneigten Dächern.

Werden Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern (0-5°) erstellt, so sind diese zu begrünen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte im SO₁

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.
- Eine Ausnahme hiervon ist im Bereich der nördlichen und östlichen Hauptdachfläche (im Bereich der festgesetzten Baugrenze) zulässig. Hier ist im Eckbereich zwischen diesen beiden Dachflächen ein Dacheinschnitt zulässig, auf dem restlichen Teil dieser beiden Dachflächen jedoch ausschließlich Dachgauben.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom First jeweils mindestens 1,00 m Abstand einhalten.
- Dachgauben sind nur in Form von Schleppgauben oder Walmdachgauben zulässig
- Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. ½ der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte im SO₂

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom First jeweils mindestens 0,50 m Abstand einhalten.
- Dachgauben sind nur in Form von Schleppgauben oder Walmdachgauben zulässig
- Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. ½ der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

B2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B2.1 Farben und Materialien

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

Nachfolgende Farbtöne der Fassaden sind allgemein zulässig:

- mittel bis hellgrau, gebrochenes weiß, beige, mittel- bis hellbraun oder rötliche und braunrötliche, ziegel- bzw. klinkerartige Farbtöne.

Leucht- und Signalfarben sind unzulässig

Mit Ausnahme von Verglasungen sind hochglänzende oder stark reflektierende, Oberflächen unzulässig.

Hochverspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

B2.2 Fassadengliederung

Fassadenflächen sind wie folgt zu gliedern:

Allgemein:

Zur Fassadengliederung sind eine oder mehrere der nachfolgend aufgeführten **Prinzipien** zulässig:

- Materialwechsel
- Farbwechsel
- Wechsel in der Beschaffenheit der Oberflächenstruktur
- Vor- und Rücksprünge
- Flächige Fassadenbegrünung

Zur Gliederung von Putzfassaden gemäß nachfolgenden Bestimmungen, sind immer mindestens zwei der o.g. Prinzipien anzuwenden.

Horizontalgliederung:

Fassaden sind horizontal in zwei Zonen zu gliedern:

- **Basiszone**, der Bereich zwischen geplanter Geländeoberkante und Attikazone.
- **Attikazone**, Oberstes Regelgeschoss unterhalb der Dachgeschosse.
 - Als unterste Begrenzung der Attikazone gilt der Bereich zwischen +50 bis maximal +130 cm über der Höhe des Fertigfußbodens des Attikageschosses.
 - Als oberste Begrenzung des Attikageschosses gilt die Traufe (Äußerer Schnittpunkt der unteren Dachfläche mit der Außenwand)

Vertikalgliederung:

Die Fassaden sind vertikal wie folgt zu gliedern:

- Fassadenvor- oder Rücksprünge (z.B. Vorbauten, Erker, Einschnitte) von mehr als 1m Breite sind von den angrenzenden Fassadenteilen gemäß den o.g. Prinzipien abzusetzen.
- Fassadenbereiche mit Eingängen zu Gemeinschaftsflächen (Foyers, Treppenhäuser, Aufenthaltsbereiche, etc.) sind auf einer Breite von mindestens 2.50m von den angrenzenden Fassadenteilen gemäß der o.g. Prinzipien abzusetzen. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind private Wohnungseingänge (z.B. Terrassentüren).
- Eine regelmäßige Aneinanderreihung von mehr als drei, gleich breiten Fassadensegmenten (Vertikales Streifenmuster) ist unzulässig.
- Das Attikageschoss kann von der Vertikalgliederung ausgenommen werden.

Fenster im SO1

Bei Lochfassaden sind die Fenstereröffnungen der Basiszone (alle unteren Regelgeschosse, mit Ausnahme der Attikazone) mit Fensterlaibungen oder Fensterfaschen von mindestens 10cm Breite zu versehen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an Fahrbahnen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. 1,25 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind aus folgenden Materialien zulässig: Naturstein, Sandstein, Klinker oder Ziegel.

Farbanstriche oder Einfärbungen sind unzulässig.

B3.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege, Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenesporigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Für private Erschließungswege sind neben den in Satz 1 genannten Materialien auch Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster oder einfarbige Betonplatten zulässig.

Farbanstriche sind unzulässig.

B4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen im SO₁

- Sind nur an Gebäudefassaden zur Schwaigerner Straße und zum Bürgerturmplatz, oder als freistehende Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen im SO₂

- Sind nur als freistehende Werbeanlagen zulässig.

Allgemein

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Oberhalb der Traufe sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig in Form von:
 - Beschilderungen und Stelen mit einer maximalen Höhe über Gelände und Breite von 1,50m, und nur im Abstand von max. 3m zu den Eingängen jener Gebäude, in denen die Leistung erbracht wird.
 - Maximal einem Fahnenmast, ausschließlich an dem in der Planurkunde festgesetzten Standort, mit einer maximalen Masthöhe über Gelände von 8,00m, und maximalen Fahnenabmessungen von 1,50m x 4,0m
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf, ohne die Fahnenfläche, pro Gebäude 2 m² nicht überschreiten.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,25 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig.

B7 Abweichende Abstandsflächentiefe

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen eine Mindestdtiefe der Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe einzuhalten.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Archäologische Denkmalpflege – abgegangene Mittlere Burg

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Standort der ehemaligen, abgegangenen Mittleren Burg, einem Kulturdenkmal gem. §2 DSchG.

Eine großflächige Überbauung mit tiefreichenden Bodeneingriffen könnte zu einer Zerstörung dieses Kulturdenkmals als Archiv im Boden führen.

Im Zuge der Plandurchführung sind unter Beteiligung des Referats Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart eine geophysikalische Untersuchung sowie eine „harte Prospektion“ (Baggerschnitte) durchzuführen.

Hierbei etwaige zu Tage tretende historische Bausubstanz, die sich oberhalb der geplanten Bausohle der zukünftigen Neubauten befindet, ist in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde durch archäologische Grabungen zu dokumentieren und die Funde zu bergen.

Beim Vollzug der Planung können des Weiteren bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Baugrundgutachten

Im April 2009 wurde von der Dr. Behnisch GmbH, Spechbach ein Baugrundgutachten erstellt, es ist Anlage zum Bebauungsplan.

Als Bemessungswasserspiegel wird eine Höhe von **207,00 m ü. NN** angegeben. Alle Gebäudeteile, die unterhalb des Bemessungswasserspiegels liegen, müssen druckwasserdicht, z.B. als Weiße Wanne, ausgeführt werden. Erdeinbindende Gebäudeteile oberhalb des Bemessungswasserspiegels müssen durch geeignete Dränagemaßnahmen gemäß DIN 4095 und Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 18195 vor Sicker- und Stauwasser geschützt werden.

Das geologische Landesamt, Freiburg verweist zudem auf die wahrscheinlich betonangreifenden Eigenschaften des Grundwassers.

Tragfähige Bodenschichten stehen erst in einer Tiefe von ca. 4 m unter Geländeoberkante mit den Verwitterungslehmen und den verwitterten Tonmergelsteinen an

Alle Fundamente sind frostsicher mind. 0,8 m unter der Geländeoberkante zu gründen. Bei Bodenplatten ist eine entsprechende Frostschräge vorzusehen.

Unregelmäßigkeiten im Schichtenaufbau sind nicht auszuschließen und dem Gutachter sofort anzuzeigen. Der Gutachter ist in die weitere Planung miteinzubeziehen. Der Gründungsboden ist vom Gutachter abzunehmen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden keine organoleptisch auffälligen Verunreinigungen festgestellt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen dennoch, insbesondere bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Heilbronn, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch in Absprache mit dem Landratsamt Heilbronn erfolgen.

C5 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.

D

VERFAHRENSMERKMALE

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 20.05.2010
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 27.05.2010
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 04.06.2010 bis 21.06.2010
§13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs.2 und § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange 04.06.2010 bis 21.06.2010
§13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs.2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, 22.07.2010
der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung 29.07.2010
§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB

Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit 06.08.2010 bis 06.09.2010
§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB

Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger 30.07.2010 bis 06.09.2010
öffentlicher Belange
§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 3 und §4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 25.11.2010
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 25.11.2010
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-
spricht (Ausfertigung).
Gemmingen , den 10.12.2010

Timo Wolf , Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes 16.12.2010
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften 16.12.2010
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Gemmingen, den

.....
Timo Wolf
Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

ANHANG

Pflanzliste

Bebauungspläne „Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz“ und „Pfaffenhof“, Ingenieurbüro für Umweltplanung , Dipl.-Ing. Walter Simon, Beratender Ingenieur Mosbach, den 07.07.2010