Gemmingen mit Ortsteil Stebbach

Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Obere Losterbach

– Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Satzung 20.07.2017

Satzung

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan OBERE LOSTERBACH:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1.057) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1.057) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 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 Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition)

Definitionen:

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige Handelsbetriebe sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Satzung

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Der **Verkauf von Vor-Ort produzierter Ware** ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

- vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Maximale Firsthöhe und Plateauhöhen)

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Maximale Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe (H_{max}) in m ü. NN

- vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können mit Ausnahme des Baufeld GE 2 für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden

Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu der jeweiligen festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Plateauhöhen der gewerblichen Grundstücke:

Die im GE1, GE 2 und GE 3 festgesetzte Bezugshöhe (BZH) definiert für das Baufeld eine durchgehende Plateauhöhe, welche in m ü. NN festgesetzt ist. Von der festgesetzten Plateauhöhe darf um maximal 1,0m nach oben oder unten abgewichen werden.

Im übrigen Geltungsbereich gilt: Die Plateauhöhen der Baugrundstücke dürfen in ihrer Höhenlage maximal den höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße nicht übersteigen bzw. und minimal den tiefsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks nicht unterschreiten. Die Bezugspunkte werden dabei jeweils in Verlängerung der Außenkante der festgesetzten Baugrenze zum Außenrand der angrenzenden öffentlichen Erschließung (Höhe Schrammbord) gemessen.

Satzung

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO

- siehe Planeintrag -

Im Zuge der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO).

4. 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.

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

- siehe Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen, und Flächen für Pflanzgebote.

Garagen, Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)) und sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- vgl. Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

Satzung

8. Private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (pG)

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung:

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es gilt ein 5,0m tiefer Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welcher zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich ist.

10. Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für eine Umspannstation (4,5mx4,0m) zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung im Plangebiet

- vgl. Planeintrag –

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR1):

Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche zur Führung von Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung.

- vgl. Planeintrag –

Satzung

12. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur B 293

(Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 20,0m) .

- vgl. Planeintrag –

Es wird darauf hingewiesen, dass auch nicht überdachte Stellplätze grundsätzlich wie bauliche Anlagen zu behandeln sind und diese daher auch nur außerhalb der Anbauverbotszone auszuweisen sind. In begründeten Fällen können nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen werden, jedoch dann nur in stets widerruflicher Weise.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Flächige Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Böschung zur Industriestraße vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Allgemeines Pflanzgebot für PkW-Stellplätze

Innerhalb der neu entstehenden Stellplatzflächen ist je 8 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu pflanzen. Es sind Pflanzquartiere von mind. 10 m² Größe vorzusehen.
Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.
Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

Allgemeines Pflanzgebot für Stützmauern

Stützmauern mit einer Gesamthöhe von > 1,5m sind entweder durch im Vorfeld der Stützmauern dicht gepflanzte hochwachsende Sträucher und Bäume oder durch geeignete Rankpflanzen zu begrünen. Entsprechende Wuchsbedingungen (ausreichende Pflanzquartiere, Schutz der Pflanzquartiere vor Überfahrung, geeignete Rankhilfen bei rankenden Pflanzen) sind zu gewährleisten.
Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Satzung

Pflanzgebot 1 (PfG 1):

Randeingrünung am West- und Südrand des Plangebietes

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind 3-4 reihige Feldhecken von 40-50 m Länge aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll dabei mind. 20 % betragen. Die Lücken zwischen den Hecken sollten etwa 10 m betragen.
Pflanz- und Reihenabstände: 1,5 m
Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm
Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm
Zum angrenzenden Weg und der Ackerfläche verbleibt ein 2 m breiter Gras-Kraut-Saum. Die nicht bepflanzten Teile der Pflanzgebotsfläche sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.
An den Enden der privaten Grünflächen und in den Lücken zwischen den Heckenabschnitten ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der angrenzenden Gewerbeflächen zu vollziehen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Der Pflanzabstand zum angrenzenden Feldweg und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat mindestens 1,5m zu betragen
Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

14. 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)

Flächen für PkW-Stellplätze und Lagerplätze sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann, soweit nicht durch fachgesetzliche Regelungen, insbesondere durch das Wassergesetz Baden-Württemberg, etwas anderes bestimmt wird. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung vorzusehen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz des Landschaftsbildes durch Minimierung der Fernwirkung der Gebäudekörper bei Nacht ist eine direkte Beleuchtung der Fassaden mit Ausnahme von Werbeanlagen nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß Vorgaben zu gestalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie sonstigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Lagerhaltung, Parkierung, Überfahrung, Nebenanlagen etc.) frei zu halten. Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden, der nicht zum Wiederandecken verwendet werden kann, ist entsprechend den Vorgaben der Maßnahme „Bodenausgleich" zu verwerten.
Fassaden und großflächige Verglasungen sind vogelfreundlich auszuführen. Hierbei sind transparente Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht zu reduzieren. Anstelle von spiegelnden Gläsern sind vogelfreumdliche Gläser mit geringem Reflexionsgrad zu verwenden.

15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Basierend auf dem vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Gutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf das genannte Gutachten samt Anlagen wird verwiesen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplans

Emissionskontingente

- Emissionskontingente vgl. Planeintrag –

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Emissionskontingent tags* $L_{EK,\,tags}$ in dB(A)/m²	*Emissionskontingent nachts* $L_{EK,\,nachts}$ in dB(A)/m²
Teilfläche 1 (TF 1)	64	49
Teilfläche 2 (TF 2)	65	50
Teilfläche 3 (TF 3)	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die ermittelten Emissionskontingente sind auf die außerhalb der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans ‚OBERE LOSTERBACH' liegenden schutzwürdigen Nutzungen anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Die Anwendung der „Summation" und der „Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist grundsätzlich zulässig.

Zusatzkontingente

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus\ tags}$ in dB(A)/m2	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus\ nachts}$ in dB(A)/m2
A	11	11
B	16	16

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3499345,04
y-Koordinate: 5445638,91

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die zwei Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 0° bis 90°
Richtungssektor B: 90° bis 250°

Verkehrslärm

- Lärmpegelbereiche vgl. Planeintrag –

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 dimensioniert werden.

Das den obigen Festsetzungen zugrunde liegende Fachgutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) wie auch die dargelegten DIN-Vorschriften liegt an der Stelle zur Einsichtnahme aus, bei der Bebauungsplan eingesehen werden.

Satzung

16. Maßnahmen zum Ausgleich

(§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Gewerbegebietsflächen, privaten Grünflächen und den Verkehrsflächen entsprechend ihrem Flächenanteil am Plangebiet zugeordnet.

Die Gewerbegebiets- und privaten Grünflächen nördlich der Erschließung haben eine Größe von 35.660 m², die südlich der Erschließung von 23.565 m² und die Verkehrsflächen sind 4.530 m² groß. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 55,94 % auf die Flächen nördlich der Erschließung, 36,96 % auf die südlichen Flächen und 7,10 % auf die Verkehrsflächen. Der Anteil der südlichen Flächen kann, sobald die Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke fest¬steht, weiter entsprechend der Größe der Baugrundstücke unterteilt werden.

Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich entsprechend der Darlegungen des grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Büro Simon-Umweltplanung) auf folgende Maßnahmen:

- Maßnahme „Bodenausgleich“
- Maßnahme „Jahrgangswiesen“ Gemmingen (Flst.-Nrn. 7437/1 - 7437/3 und 7439-7441)
- Maßnahme Feldgehölz bei den „Jahrgangswiesen“ Gemmingen (Flurstück Nr. 7437)
- Maßnahme „Jahrgangswiesen“ Stebbach (Flst.-Nrn. 5100, 5101 und 5102)
- Maßnahme „Schulwiese“ (Flurstück 1007 auf Gemarkung Richen)
- Maßnahme Elsenz-Aue (Flst. Nr. 5225)
- Maßnahme Elsenz-Aue (Flst. Nr. 5227)
- Maßnahme Elsenz-Aue (Flst. Nr. 5229)

Die Ausgleichsmaßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet und ist im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Büro Simon-Umweltplanung) detailliert beschrieben.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 10. NOV. 2017

Timo Wolf
Bürgermeister

GEMEINDE 3 GEMMINGEN

Satzung

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1. Dächer

Zulässig sind:

PD = Pultdach 0-10°

FD = Flachdach 0-5°

Sheddächer

SD = Pultdach 0-5°

1.2. Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3. Gestaltung

Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind mit Ausnahme von Siloanlagen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Bei Siloanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße auszuschließen. Hierbei sind die Bestimmungen der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme – RPS 2009“ zu beachten.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form oder Material oder Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern. Dies gilt nicht für Fassadenseiten, bei denen eine Weiterführung der Gebäudeentwicklung im Sinne einer Bauabschnittsbildung vorgesehen ist.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, Müllbehälter und Abfallcontainer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

2.1. Geländeveränderungen, Stützmauern:

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese im GE1 und GE 2 nur bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m, in den übrigen Baufeldern mit einer maximalen Höhe von 1,5m errichtet werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

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

Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1 m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

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 Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig, Einfriedigungen innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,8 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Die Einfriedigungen dürfen sich nur auf Einfriedigungen des eigentlichen Betriebsgrundstücks, nicht aber der umliegenden Ausgleichsflächen beziehen.

Die Einfriedigungen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1,0 m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass dauerhaft ein Wuchsabstand von mindestens 1,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

2.3. Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abzuschirmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen, die von der Bundesstraße aus zu sehen sind, dürfen innerhalb eines Abstands von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße nicht beleuchtet werden oder selbst leuchten.

Werbeanlagen an Gebäuden

Maximal 5 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 2,0 m begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. oberhalb auf der Traufkante / Attikakante. Über 1,0m von der Fassade auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen

Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten wird auf maximal 5,0m über angrenzendem Gelände begrenzt.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die Höhe von 3,50m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 5,00qm betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 10. NOV. 2017

GEMEINDE GEMMINGEN

Timo Wolf
Bürgermeister

Satzung

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Belange des Landesdenkmalamtes

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Auf Luftaufnahmen sind dabei nach Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege Strukturen zu erkennen, die auf das Vorliegen archäologischer Befunde hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. In Luftbildern sind dabei insbesondere auf Parz. 7660 im gepflügten Feld mehrere große rechteckige Strukturen deutlich erkennbar. Ob sich diese mutmaßlich archäologischen Befunde nach Norden fortsetzen, ist wegen des Bewuchses auf Parz. 7626 nicht erkennbar. Die Lage des Prüffalls wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Eine vorherige Prospektion wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege zur Vermeidung von Verzögerungen im Bauablauf dringend empfohlen. In diesem Rahmen wurde für einen 1. Abschnitt des Baugebietes Obere Losterbach in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Sondierung durchgeführt. Laut Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege vom 17.03.2017 wurden im untersuchten 1. Abschnitt keine archäologischen Kulturdenkmale angetroffen. Damit können die Planungen in diesem Bereich umgesetzt werden. Für die weitergehenden Abschnitte werden die Prospektionen fortgesetzt.

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden.

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.

2. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit möglich im Baugebiet zu belassen und entsprechend der vorhandenen Möglichkeiten auf den Baugrundstücken im Massenausgleich zu verteilen.

3. Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
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. 2,0 m, 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.

4. Baugrund

Für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Töniges GmBH, Sinsheim, Stand 06.10.2016)

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

6. Landwirtschaftliche Belange / Nachbarrecht

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

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht

7. Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 293

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 293 wird explizit nochmals darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf.

Die weiteren Planungen sind aus diesem Grunde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

satzung

8. Immissionsschutz

Für die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten des Büros rw-Bauphysik (Stand 28.10.2016) vor.

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Innenwirkung wurde im vorliegenden Gutachten nicht untersucht. Bei Immissionsrelevanz eines Betriebs oder bei Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohn- oder Büroräume) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Innenwirkung im Zuge des nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm [4] zu überprüfen.
- Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.
- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich - rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation" gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [1] nicht ausschließt (Regelfall).
- Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedelung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind
  1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
  2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose' nach Anhang 2.3 der TA Lärm [4] (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen er-reicht werden.

Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9. Hinweise auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen und Leitungstrassen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Gemeinde Gemmingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.
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. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten zudem die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).
Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren. ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Scheuerlestr. 24, 75031 Eppingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

10. Hinweise auf die Lage zu Eisenbahntrassen

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 des Bauherren zu erfolgen.

Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei Menzingen, Tel. 07 21 / 61 07 - 63 35, abzustimmen.

Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich - auch im Nachhinein - eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

11. Artenschutz

Basierend auf dem Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen, werden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen folgende Vermeidungsmaßnahmen im Kontext des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergriffen:
Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten für die Zufahrt sind die Gehölze auf der Böschung vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehene Erschließung und Bebauung wird bezüglich der Vergrämung der Feldlerche folgende Vorgehensweise festgelegt.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches und die angrenzenden Flächen werden von einer ornithologisch ge¬schulten Baubegleitung dahin gehend überprüft, ob die Flächen bereits bebrütet werden.
Werden Bruten in Flächen des Geltungsbereiches (Ostwest-Erschließung und nördliche Gewerbefläche) festgestellt, können die Erschließungsarbeiten und die Arbeiten in der nördlichen Baufläche erst Ende Juli beginnen, wenn keine Gefahr mehr besteht, dass Bruten und brütende Vögel zu Schaden kommen.
Werden Bruten nur in den südlichen Gewerbe- und Erschließungsflächen und/oder in den westlich angrenzen¬den Ackerflächen (60m) angetroffen, werden die Flächen der Ost¬west-Erschließung und nördliche Gewerbefläche soweit erforderlich gemäht und mit einem Flatterbandraster überstellt. Damit wird verhindert, dass in den Flächen noch Bruten begonnen werden.
Mit dem Bau der Ostwest-Erschließung kann dann begonnen werden. Die Bebauung der nördlichen Gewerbefläche kann je nach Lage der vom Ornithologen festgestellten Bruten ebenfalls begonnen werden bzw. kann erst ab Ende Juli erfolgen. Werden keine Bruten festgestellt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.
Desweiteren werden folgende CEF-Maßnahmen ergriffen:
Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche wird durch die Optimierung von Ackerflächen für die Art, im Umfeld des Geltungsbereiches, ausgeglichen. Dazu werden auf Ackerflächen im Süden von Gemmingen 3 Lerchenfenster nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landesbauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblattes und ein Blühstreifen (500 m²) angelegt, die die Lebensbedingungen der Feldlerche verbessern und eine Besiedlung der Fläche durch die Feldlerche über die gesamte Brutperiode ermöglichen.
Die Gemeinde trifft entsprechende Vereinbarungen mit dem Eigentümer bzw. Pächter der Flächen. Die Maßnahme wird, z.B. über einen Pflegevertrag, langfristig abgesichert.
Die Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert. Im Vertrag wird auch ein Monitoring vereinbart.

Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

12. Empfehlungen zur Artenverwendung

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen[1]

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	●
Acer platanoides (Spitzahorn) *	●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	●	●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *	●	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Salix cinerea (Grauweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)	●	●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

[1] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchs-tempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletter-hilfe	Bemerkungen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis-Hybriden viele Formen u. Farben	Ranker	3-5	mäßig-rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	nährstoffreiche, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärme-anspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchslos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzel-kletterer	10-30	rasch	halbschattig - schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pergolen
Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera henryi)	Schlinger	3-4	mäßig-rasch	vollsonnig-schattig	immergrün	ja	für partielle Begrünungen
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Schlinger	3-5	mäßig-rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	reichverzweigt, buschig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreiz-klimmer	2-3		vollsonnig	laubabwerfend	ja	sonnige Lagen mehltauanfällig
Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)	Wurzel-kletterer	2-3	mäßig-rasch	vollsonnig-schattig	immergrün	nein	niedrige Wandfläche
Knöterich (Polygonum aubertii)	Schlinger	10-15	sehr rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchslos sehr buschig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftscheiben-ranker Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	nicht selbstkletternde Form
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Wurzel-kletterer	10-15	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Private Grünfläche	Fettwiese

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland" sein.

F Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmBH, Sinsheim, Stand 06.10.2016
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen, Stand 30.03.2017
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Simon Umweltplanung, Stand 30.03.2017

Satzung

G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB		am	27.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB		am	03.11.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung		am	03.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB		vom bis	11.11.2016 12.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben	vom bis	03.11.2016 12.12.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss		am	26.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB		am	02.02.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB		vom bis	10.02.2017 13.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	Schreiben	vom bis	01.02.2017 13.03.2017
Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage) und Beschlussfassung zu erneuten Auslegung nach §4a (3) BauGB		am	30.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung		am	06.04.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt nach §4a (3) BauGB		vom bis	18.04.2017 03.05.2017
Erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 aAbs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	Schreiben	vom bis	05.04.2017 03.05.2017
Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Entwurfsoffenlage)			18.05.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW		am	20.07.2017
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW		am	20.07.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit **Rechtsverbindlichkeit** des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB		am	09. NOV. 2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:

Gemmingen, 10. NOV. 2017

GEMEINDE 3 GEMMINGEN

Timo Wolf
Bürgermeister

Satzung