Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Hengst / Am Richener Weg, 1. Änderung

– Dorfgebiet –

Textteil

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 23.07.2020

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

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)

Dorfgebiet (MD):

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

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2), § 18 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der in der Plandarstellung festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax) und der in der Plandarstellung festgesetzten maximalen Firsthöhe (FHmax) in m ü. NN

oder

nach der in der Plandarstellung festgesetzten maximalen Oberkante (OKmax) in m ü. NN. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich nicht auf Balkone, diese dürfen die festgesetzte OKmax bis zu einer Höhe vom maximal 222,0 m ü.NN überschreiten.

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 in der Plandarstellung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

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

o = Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m² Grundfläche** überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,50 m.
3. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 2,50 m** zulässig.
4. Das oberste Geschoss ist als **Staffelgeschoss** auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an der nach Süden ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um **mindestens 2,50 m**, an den nach Westen, Osten und Norden ausgerichteten Gebäudeseiten über die gesamte Länge um **mindestens 0,75 m** von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und als Dachterrasse zu nutzen. Auf der Nordseite darf der Rücksprung auf einer Länge von bis zu 3,50 m durch ein aufsteigendes Treppenhaus unterbrochen werden.
5. Im obersten Geschoss sind an von der Außenwand zurückversetzen Gebäudeseiten nach Westen, Norden und Osten 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 22,5 m³ umbauten Raum und 2,50 m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fußwegen) beträgt 2,50 m.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sowie Garagen (Ga) sind nicht zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- siehe Planeintrag –

An der östlichen Grundstücksseite ist entsprechend der Eintragung im Plan eine Mauer mit einer Höhe von mind. 2,60 m über dem Niveau des angrenzenden Fußwegs (Bezugspunkt Randstein des Fußweges) und einer Länge von 23,00 m zu errichten.

Auf die vorliegende Stellungnahme zu Geruchsimmissionen in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a 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.

Einzelpflanzgebote und Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch in vegetativer Form zu gestalten.

Innerhalb des Plangebietes sind 2 standortgerechte hochstämmige klein- bis mittelkronige Laubbäume mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung einer Hecke am Rand des Plangebietes (Pfg 1)

In der im Plan dargestellten Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist als Eingrünung zum angrenzenden Fußweg eine geschnittene Hecke aus heimisch-standortgerechten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 40% 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 offener Stellplätze und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung von Freiflächen und privaten Erschließungsflächen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

D Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

- siehe Planeintrag -

Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten:

- Vordächer und Dächer von Vorbauten,
- Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen und Aufbauten, Aufzugstürmen und Treppenanlagen,
- Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Dachform/-neigung

Dachformen und Dachneigungen sind frei wählbar.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene / graue oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Glas
- Blecheindeckung
- Kiesschüttung

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

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/oder 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 1,50 m** errichtet werden. Bei einer Staffelung dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einer maximalen Höhe von je 1,00 m und einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

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 Nachbarrechts 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. Glas, Wellplatten u.ä.) sind mit Ausnahme der untenstehenden Materialien 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 0,40 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen darf **1,20 m** (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe gelten die Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche, bei Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken das Höhenniveau an der Grenze zum Nachbargrundstück.

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschen.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit,** für Wohnungen unter 50 m² auf **1 Stellplatz pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m^2, an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und müssen auf den öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sein.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Zementangreifendes Grundwasser wegen sulfathaltigen Gesteins und hochstehende, gespannte Grundwasserstände mit geringen Flurabständen sind nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten wahrscheinlich.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich dem Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).

3. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

4. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

5. Belange des Landesdenkmalamtes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Denkmalfläche gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): „Gemmingen, Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (Listennummer 5). Im Vorfeld des Bauvorhabens wurden deshalb archäologische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Grabung konnte anschließend von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege die Baufreigabe für den betreffenden Bereich erteilt werden.

Auf den Abschlussbericht der archäologischen Grabung in der Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Für die geplanten Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind weiterhin die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zu berücksichtigen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

7. Hinweise zu Leitungstrassen

Telekommunikationslinien:

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Erdgasleitungen:

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag >30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die vorhandenen Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

8. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Gemmingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Darüber hinaus sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

9. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung sowie dem Landratsamt Heilbronn bezüglich eventueller Genehmigungen empfohlen.

10. Artenverwendungsliste

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

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig:

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	**Deutscher Name**
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 Oberösterreicher Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	**Deutscher Name**
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	**Deutscher Name**
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

11. Nachbarrecht

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

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 haben 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 das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 13.05.2019) vor. Gegenstand der Prüfung waren die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Geprüft wurde, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist. Im Zuge des Fachbeitrags Artenschutz wird folgende Vermeidungsmaßnahme definiert (nachfolgend Auszug aus dem genannten Gutachten):

Um Bodenbruten zu verhindern, ist die Baufläche vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten ist.

Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

14. Geruchsimmissionsschutz

Da sich östlich angrenzend an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung befindet, wurde eine Immissionsprognose für Geruch (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand September 2019) erstellt. Dabei wurde die Ausbreitung der durch den landwirtschaftlichen Betrieb verursachten Emissionen gemäß TA Luft (2002) und die am Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, LAI, 2008) untersucht.

In einer ergänzenden Stellungnahme (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 02.03.2020) wurden weitere Minderungsmaßnahmen des betrachteten landwirtschaftlichen Betriebs sowie bauliche Anpassungen auf dem zu bebauenden Grundstück geprüft und eine Variantenrechnung der Geruchsimmissionen erstellt.

Als Minderungsmaßnahme ist die Abdeckung der vorhandenen Güllegrube durch eine Zeltfolie entsprechend dem Stand der Technik vorgesehen. Mit dem Landwirt wurde eine schriftliche Vereinbarung zur dauerhaften Duldung der Maßnahme getroffen.

Als bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans ist zudem die Errichtung einer abschirmenden Mauer vorgesehen. Diese wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen C 8.).

Die aktualisierten Ausbreitungsrechnung kommt dabei zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Es wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von 14 % bis 15 % der Jahresstunden an der Südseite des Gebäudes berechnet. An den übrigen Gebäudeseiten wurde eine Geruchsstundenhäufigkeit von 4 % bis 11 % berechnet. Der Immissionswert für Dorfgebiete nach GIRL (LAI, 2008) von 15 % ist eingehalten.

Auf das vorliegende Gutachten und die ergänzende Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

15. Schallimmissionsschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 04.02.2020) wurde geprüft, ob auf das Plangebiet unzulässige Geräuschimmissionen einwirken, die durch den Betrieb der benachbarten Hofstelle verursacht werden. Dabei wurden der Gülletransport, die Tierhaltung, die Stallgebläse, das Anrühren von Pflanzenschutzmittel und allgemeine Schlepperfahrten berücksichtigt.

Aufgrund der prognostizierten Geräuschpegel und der erfolgten schalltechnischen Beurteilung ergibt sich das Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Auf die vorliegende fachtechnische Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

16. Belange der Landwirtschaft

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch und Lärm nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

17. Belange der Deutschen Bahn AG

Das Plangebiet befindet sich in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG.

Grundsätzlich wird aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich wird jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabensträgers hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline- Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:
  www.deutsche- bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 13.05.2019
- Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand September 2019
- Stellungnahme zu der Variantenrechnung der Geruchsimmissionen des Bebauungsplans, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 02.03.2020
- Fachtechnische Stellungnahme (Schallimmissionsprognose), rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 04.02.2020
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, AAB - Archäologische Ausgrabungen + Bauprojekt Betreuung, Berlin, Grabungsdatum 29.01.2020
- Plan Nr.: 09.4 Straßenabwicklung (Nordansicht, Schnitt A-A), Architekt Ralf Jung, Gemmingen, Stand 29.04.2020