



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "FRIEDHOFSTRASSE / FUCHSECKSTRASSE"

ZEICHNERISCHER TEIL
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

SATZUNG VOM 15.12.2015

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	30.06.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	30.06.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 27.07.2015 bis 28.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	23.07.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	15.12.2015

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 30. Dez. 2015

Daniel Kohl
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

07.01.2016

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

 z.B.
Fh (max.)
8,00m maximale Firsthöhe (Fh max.), über Bezugshöhe (BH) z.B.
Th (max.)
6,00m maximale Traufhöhe (Th max.), über Bezugshöhe (BH) z.B.
BH
350,50m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze  Hauptgebäuerichtung wahlweise**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsflächen**Grünflächen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

 private Grünfläche**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB) :  Pflanzgebot für Einzelbaum**Sonstige Planzeichen**  überdachte Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB *Zweckbestimmung :* **üSt** überdachte Stellplätze **Ga** Garagen  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  Gebäude zum Abbruch vorgesehen**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Vollgeschoss
Dachform / Dachneigung	max Anzahl d. Wohneinheiten (WE)
max. Traufhöhe (Th max.) = 6,00m* max. Firsthöhe (Fh max.) = 8,00m* * über Bezugshöhe (BH)	



WA	ED
0,4	II
WD, ZD 20° - 25° SD 25° - 30°	2 WE
max. Traufhöhe (Th max.) = 6,00m* max. Firsthöhe (Fh max.) = 8,00m* * über Bezugshöhe (BH)	

WA	E
0,4	II
WD, ZD 20°-25° SD 25°-30°	2 WE
max. Traufhöhe (Th max.) = 6,00m* max. Firsthöhe (Fh max.) = 8,00m* * über Bezugshöhe (BH)	

103/2
 TH = 457,8
 FH = 461,0
 FFB = 453,84

151/1
 TH = 465,4
 FH = 468,7
 EFH = 461,76

111
 SD
 FH 465,1
 FFB 457,81

114/5
 SD
 FH 471,2



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN FRIEDHOFSTRASSE / FUCHSECKSTRASSE

SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Satzung vom 15.12.2015

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	30.06.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	30.06.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	27.07.2015 bis 28.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	23.07.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	15.12.2015

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 30. Dez. 2015.

Bürgermeister Kohl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

07.01.2016

A) Satzung über den Bebauungsplan "Friedhofstraße / Fuchseckstraße"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.12.2015 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	15.12.2015
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	15.12.2015
Anlagen:		
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	15.12.2015
Begründung	in der Fassung vom	15.12.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gammelshausen, den


(Bürgermeister Kohl)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	--

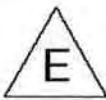

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
<p>TH_{max}=6,00 m FH_{max}=8,00m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Einzelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.</p>
	<p>Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>

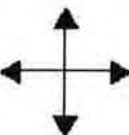
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerggiebeln und –häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p>
---	--


6. Nebenanlagen

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

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Stellplätze und Garagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE,</p> <p>bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m² zulässig ist.</p>
--	--

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als private Wohnstraße ausgebaut.</p>
---	---



10. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Leitungsrecht</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung eines Wasserkanals.</p>
---	--

11. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Private Grünflächen</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums.</p>
	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>

	<p><u>Einzelbäume Privatgrundstücke</u></p> <p>Pro Grundstück ist 1 hochstämmiger, standortgerechter einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
--	---

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. 04 2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gammelshausen, den

(Bürgermeister Kohl)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“
(nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u></p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° (Garagen und überdachte Stellplätze) ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</u></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p><u>Einfriedigungen und Stützbauwerke</u></p> <p>Entlang der Verkehrsflächen haben Einfriedungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten.</p>
--	--

3. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

5. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig.
6. Für die Anlage von dauerhaften Außenbeleuchtungen sollten nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Gammelshausen stehen nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung. Die Gemeinde ist dabei bestrebt, Innenentwicklung der Ausweisung neuer Baugebiete vorzuziehen um den örtlichen Bedarf an Bauland zu befriedigen. Das Plangebiet mit seinen Grünflächen und Baumbeständen, rundum umgeben von Wohnbebauung, stellt eine solche Potentialfläche der Innenentwicklung dar.

Eine Erhebung aus dem Jahr 2014 konnte insgesamt 16 Flurstücke als Baulücken und Potentialflächen im Gemeindegebiet ermitteln, davon befinden sich 5 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Da sich die Baulücken überwiegend im privaten Eigentum befinden hat die Gemeinde zudem eine Befragung der Eigentümer durchgeführt mit dem Ergebnis, dass lediglich 25% einen Verkauf ihrer Grundstücke in Erwägung ziehen. Somit steht ein Großteil der noch bebaubaren Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde muss aus diesem Grund Anfragen nach Baugrundstücken derzeit zurückweisen.

Um in diesem Fall eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die neue Bebauung verträglich in den Bestand einzufügen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen um eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Friedhofstraße / Fuchseckstraße“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 0,3 Hektar. Es wird im Norden und Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Fuchseckstraße begrenzt. Die Grenze im Süden bildet die vorhandene Bebauung der Friedhofstraße, im Westen die der Hauptstraße. Es handelt sich beim Plangebiet somit um eine Nachverdichtungsfläche im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 106/1, 106/3, 111/2 und 151. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Grünfläche mit lückigem Baumbestand im vorhandenen Siedlungsbereich mit Wohnbebauung. Diese umschließt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Nord nach Süd an.

Schutzgebiete / Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen oder Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Stichstraße von der Friedhofstraße im Süden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (L1217).

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Das Gebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Das Plangebiet selbst jedoch besteht aus größtenteils ungenutzter Grünfläche. Ziel des Bebauungsplans ist eine behutsame Nachverdichtung und Umnutzung der Flächen. Da diese bisher weitgehend unerschlossen sind, kommt es zu einer erhöhten Versiegelung von Grund und Boden. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung vermieden werden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

VII. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Umweltbelange

Da die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des in § 13a (1) Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt und die Planung die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht zur Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4), ohne Umweltbericht

nach § 2a, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

VIII. Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes zu prüfen hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit Relevanzeinschätzung in Auftrag gegeben. Zur Erfassung relevanter Habitatstrukturen für die Anhang-IV-Arten wurde im September 2015 eine Begehung des Geländes durchgeführt.

Vögel:

Das Gebiet weist eine Eignung für Gebüsch brütende Arten auf. Da im gesamten Gebiet nur ein Baum mit einer Baumhöhle identifiziert werden konnte ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern als gering anzusehen. Bei einer Rodung der Gebüsche und Gehölze außerhalb der Brutzeiten sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Fledermäuse:

Der alte Schuppen im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann als Fledermausquartier dienen. Mit Ausnahme des abgängigen Kirschbaumes sind keine weiteren möglichen Quartiere vorhanden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden wird daher eine Kontrolle auf Fledermausbesatz vor Abbruch des Schuppens empfohlen.

Haselmaus:

Da aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen der Haselmaus nicht vollständig ausgeschlossen werden kann sind die Gehölze und Gebüsche außerhalb der Brut- und Nistzeiten zu roden.

Zauneidechse:

Das Plangebiet bietet eine gewisse Habitategnung. Daher sollten im Frühjahr, vor der Eiablage und vor Baubeginn potentiell vorkommenden Individuen vergrämt werden.

Auch im worst-case-Fall, d.h. bei Vorkommen der potentiell zu erwartenden und bislang nicht sicher nachgewiesenen Arten ist durch das geplante Bauvorhaben nicht von einer so wesentlichen Beeinträchtigung lokaler Populationen auszugehen, die einen Verbotstatbestand auslösen würden. Die sonstigen Arten müssen aufgrund fehlender Lebensräume nicht weiter betrachtet werden.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße von der Friedhofstraße im Süden erschlossen. Diese mündet in eine Wendepflanzung. Von dieser aus erschließt ein Privatweg das Baugrundstück im Norden des Planbereichs. Im Bereich der Erschließungsstraße stehen zudem 5 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude im östlichen Planbereich wird über die bereits vorhandene Zufahrt des Gebäude Fuchseckstraße 14 erschlossen.

Bebauung

Im Plangebiet sollen zukünftig Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Dadurch soll der Bedarf an innerörtlichen Bauplätzen und Wohnflächen gedeckt werden.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Dächer, Wege und Hofflächen werden in bestehende Mischwasserkanäle geleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an das Versorgungsnetz in der Friedhofstraße sichergestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Dadurch soll der gewünschte Wohncharakter im Plangebiet gesichert werden. Die bestehende Bebauung in der Umgebung weist, trotz der Ausweisung als Mischbauflächen im FNP, ebenfalls einen starken Wohngebietscharakter auf.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen orientieren sich dabei am angrenzenden Bestand. Damit soll der Charakter der Bestandsbebauung im Gebiet fortgeführt und die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden.

Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptgebäuerichtung festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Planung und den in der Umgebung vorhandenen unterschiedlichen Gebäude- bzw. Firstrichtungen, wird die wahlweise Hauptgebäuerichtung festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage und Stellung der offenen Stellplätze zu ermöglichen, können diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrünten Gebäudefreiflächen.

Nebenanlagen

Um ein Ausufer von Gebäuden als Nebenanlagen zu verhindern sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 20 m² umbauten Raum zulässig. Zudem wird die Anzahl auf eine Nebenanlage pro Grundstück beschränkt.

Maximale Zahl der Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt, wobei bei Doppelhäusern die zweite Wohneinheit auf max. 50 m² begrenzt ist. Dadurch soll der überwiegende Charakter des Einzel- bzw. Doppelhaus erhalten werden ohne die Bauherren zu sehr einzuschränken.

Leitungsrecht

Im Bereich des im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechts befindet sich ein Wasserkanal der Gemeinde. Dieser soll durch das Leitungsrecht gesichert werden.

Pflanzgebote

Um den Verlust vorhandener Baumstrukturen zu kompensieren und das Plangebiet zu durchgrünen, werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Pro Grundstück : ist 1 standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine solche Maßnahme hat zudem positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen lassen eine große Gestaltungsfreiheit zu und gewährleisten dennoch eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen.

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Flächenversiegelung entgegen gewirkt, Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur natürlichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei.

Einfriedigungen und Stützmauern

Einfriedigungen und Stützmauern haben einen Abstand von 0,5 m hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

Stellplatzverpflichtung

Die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit ist auf 1,5 erhöht. Dadurch sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

X. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung werden die Flächen neu geordnet.

XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,3 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	2948 m²	100 %
Verkehrsflächen	311 m ²	10,6 %
Grünflächen	21 m ²	0,7 %
Wohnbauflächen	2616 m²	88,7 %

Gefertigt: