



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Breite, 2. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.06.2024
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:	11.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	25.06.2024
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	01.07.2024 bis 02.08.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	24.09.2024

Ausgefertigt:

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

Gammelshausen, den

.....
Kohl (Bürgermeister)

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

Plandatum: 24.09.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“ mit Rechtskraft vom 2. August 1973 werden ohne Änderungen beibehalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“ mit Rechtskraft vom 2. August 1973 werden mit den im zeichn. Teil (Nutzungsschablone) rot gekennzeichneten Änderungen übernommen.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

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. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). 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.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet „Breite“ existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Breite“ aus dem Jahr 1972 mit einer Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1995. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan setzen für die Bebauung Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 35° fest.

Das eingeschossige Gebäude auf dem Grundstück Nr. 319/2 (Sielenwangstraße 4) soll nun im Zuge eines Generationenwechsels abgebrochen und durch ein neues, zweigeschossiges Gebäude ersetzt werden. Das neue Gebäude soll, ebenso wie das bestehende Gebäude, ein Walm-dach erhalten. Aus Sicht der Gemeinde ist dies unter Beibehaltung der zulässigen Dachneigungen mit dem Ortsbild vereinbar.

Da gemäß dem bestehenden Bebauungsplan und der bestehenden örtlichen Bauvorschriften lediglich Satteldächer zulässig sind ist eine Änderung erforderlich.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Breite“ aus dem Jahr 1973 mit einer Änderung aus dem Jahr 1995.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Gammelshausen in der Sielenwangstraße und umfasst das Flurstück Nr. 319/2.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Änderungen

Der Bebauungsplan „Breite“ gibt für das Plangebiet ausschließlich Satteldächer als zulässige Dachformen vor. Da das bestehende Gebäude bereits ein Walmdach aufweist und auch der geplante Neubau ein solches erhalten soll werden die zulässigen Dachformen um das Walmdach ergänzt. Um zu gewährleisten, dass sich ein solches in die vorhandene Dachlandschaft einfügt sollen die zulässigen Dachneigungen jedoch beibehalten werden.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlage: Textteil zum Bebauungsplan „Breite“

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 11.1.1 Ausnahmen nach § 2 Abs. 3, § 3 Abs. 3, § 4 Abs. 3, § 6 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 11.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO): Siehe Einschriebe im Plan
 Anmerkung: Bei Z sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit VÜ bzw. VD angefügt
 - 11.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 11.2.3 Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 11.2.4 Baumassenzahl (§§ 16 und 21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
 Firstrichtung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet
 - 1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 sind ^{Bau NVO} ~~ausnahmsweise mit besonderer Genehmigung nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen~~ zulässig
 - 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG und §§ 12 und 21a BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen auch als Grenzbauten zulässig
~~Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstückfläche zulässig~~
 der Garagen
 Der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch 4,50 m betragen. Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.
 - 1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b u. Nr. 16 BBauG § 111 Abs. 1 LBO)
 Die Sichtflächen müssen von jeder Sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 über die Straßenhöhe hinausragen.
 - 1.7 Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 hier: Leitungsrecht für Ferngasleitung, bzw. Fernwasserleitung der Blau-Lauter- Gruppe
 - 1.8 Flächen die mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 Die mit Pf (Pflanzzwang) bezeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
 - 1.9 Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)
 hier: Rathaus u. Gemeindezentrum
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (3) BBauG und § 111 LBO)
 - 2.1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO): Die max. Gebäudehöhen (Abstand zwischen festgelegter EFH und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) betragen 6,20 m. → bei II- Geschossige Bauweise
 - 2.2. Dachform (§ 73 (1) Nr. 1 LBO): Siehe Einschriebe im Plan. Garagen können mit einem Satteldach ausgeführt werden.

Bebauungsplanänderung vom 25. April 1995.

 - 2.5. Dachaufbauten (§ 73 (1) Nr. 1 LBO) sind als Spitz-, Kasten- und Schleppgauben zulässig. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,20 m, vom First von mind. 0,80 m einzuhalten, die Länge darf höchstens 2,50 m betragen.

Bebauungsplanänderung vom 25. April 1995.

gestalten und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (§ 16 LBO und § 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)