

weitere Legende siehe Plan go100100*_99

Änderungsvermerke		
a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	05.03.2020
Bezugssysteme		
x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	DHHN = Deutsches Haupthöhennetz
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	

Rechtskraft am 28.05.2020

Kielack

Bürgermeister



Gemeinde Gosheim
Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro **Hermle**
Ingenieure für
Bau und Umwelt

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nummer:
go100140a

Blatt: 05 Anl.-Nr.: 2.1

Datum-Bearbeitung:
Mär 2020

Bearbeiter:
KH / MS

Format:
900 x 500

Maßstab:
1 : 500

Bauherr: Gemeinde Gosheim

Projekt: Bebauungsplan "Lehrwiesen-Weihergasse, 6. Änderung" / Satzung

Plan-inhalt: Lageplan zeichnerischer Teil

Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 05.03.2020 (gez.: K. Hermle)

Bebauungsplan

Wohnbau- u. Mischgebiet

"Lehrwiesen-Weihergasse - 6. Änderung"

Gemeinde Gosheim
Landkreis Tuttlingen

Satzung

Planzeichenerläuterungen zum Bebauungsplan Zeichnerische Festsetzungen

Die Legende ist fuer Maßstab 1:500 vorbereitet; Bei anderen Maßstaeben sind Abweichungen in Farbe, Strichstaerke und Linientyp moeglich.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

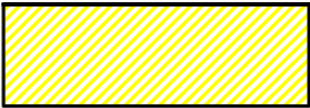
Bauweis, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)



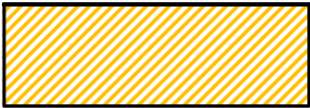
Baugrenze

Verkehrsflaechen (Vkfl)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflaechen



Strasse

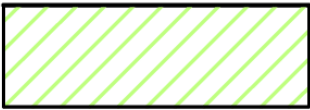


Gehweg

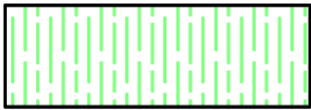
Gruenflaechen
(§ 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)



Allgemein

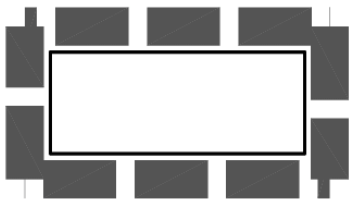


bei Leitungsrecht
(keine Tiefwurzler)



Wartungswege

Grenze des raeumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
Z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb des
Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des raeumlichen Geltungsbereichs
bestehender Bebauungsplaene

(TH= Traufhoehe / FH= Firsthoehe / OK= Oberkante)

832,00

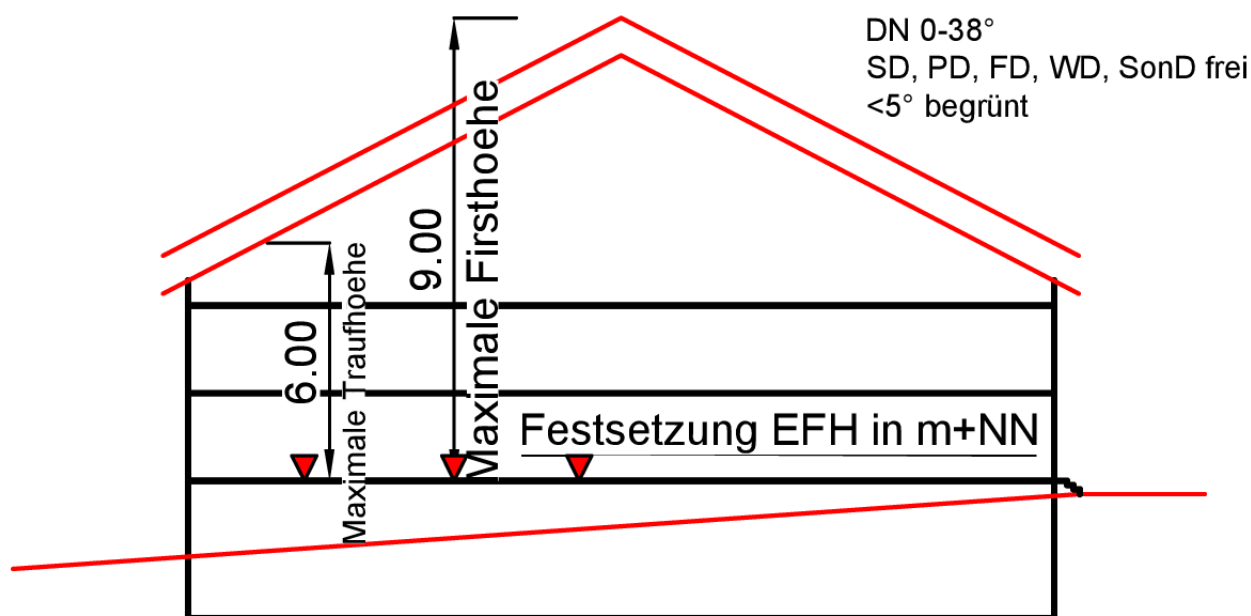
Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußboden-
Hoehe (EFH) in m+NN;
jeweils gueltig pro ausgewiesenem Bauplatz

10

Haus- / Bauplatznummer (Vorschlag)

Die im Plan dargestellte "neue" Grundstueckseinteilung einschl. Angabe der Grundstuecksgroesse und Hausnummer ist nur nachrichtlich vorgeschlagen; die verbindliche Einteilung erfolgt im Zuge der Umlegung / Bodenordnung.

Systemskizze



Größe des Geltungsbereich nach Planausweisung
WA = Wohnbaugebiet: 2.877,40 m² = 0,29 ha

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen

Schriftlicher Teil

(nachfolgende Ausfuehrungen gelten nur als nachrichtlicher Auszug aus Teil B des Bebauungsplanes (textlicher Teil). Im einzelnen, bei Widerspruechen und in Zweifelsfaellen gelten die Ausfuehrungen von Teil B - separater Textteil.

Rechtliche Grundlagen:

für Planungsrecht

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057).

für örtliche Bauvorschriften

- a) Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden–Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- b) § 4 der Gemeindeordnung für Baden–Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl., Seite 99, 100).

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(Geschossflaechenzahl - GFZ, Geschossflaeche - GF, Baumassenzahl - BMZ, Baumasse - BM, Grundflaechenzahl - GRZ, Grundflaeche - GR, Zahl der Vollgeschosse - I, V)

Schabloneninhalt

		WA (Wohnbaugebiet) Nutzungseinheit I		MI (Mischgebiet) Nutzungseinheit II	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhoehe (Wandhöhe nach LBO)	WA	max. II TH 6,00 FH 9,00	MI	max. II TH 6,00 FH 9,00
max. Grundflaechenzahl	max. Geschossflaechenzahl	0,3	---	0,3	---
Bauweise	Dachneigung Dachform	0	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt	0	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt

Ausfertigungs- und Rechtsvermerk:

Hiermit wird bestaetigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans "Lehrwiesen-Weihergasse – 6. Änderung" mit dem in der oeffentlichen Sitzung vom ____:____:____ gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Gosheim uebereinstimmt. Der Bebauungsplan ist durch die ortsuebliche Bekanntmachung am ____:____:____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

<Ort>, den _____ (Kielack, Buergermeister)
(Datum) (Stempel, Unterschrift)

Satzung

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Lehrwiesen-Weihergasse

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634, in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung des Gesetzes zur Änderung vom 18.07.2019 und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim in öffentlicher Sitzung am 20.01.2020 die 6. die Änderung des Bebauungsplans Lehrwiesen-Weihergasse im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der dick gestrichelt umrandete Bereich des zeichnerischen Teils vom 05.03.2020 maßgebend. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05.03.2020 und den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen vom 05.03.2020 sowie der Begründung vom 05.03.2020.

§ 3

Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Lehrwiesen-Weihergasse tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gosheim, 25.05.2020
(Ort, Datum)

Kielack
(Bürgermeister)

Nachrichtliche übernommene Festsetzungen und Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch

- 1) Im Zufahrtsbereich zur Brückle- bzw. Talstraße ist das Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe von 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Abmessungen des Sichtdreiecks: Tiefe ab befestigtem Fahrbahnrand mind. 3m Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt je nach zulässiger Höchstgeschwindigkeit (bei 30 km/h 50m; bei 50 km/h 70m).
- 2) Niederschlagswasser von Neubauvorhaben sollen nach der aktuellen Gesetzeslage – WHG § 55 - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.
- 3) Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, ggf. Tiefgaragen, geländeangepasste Bauweise).
- 4) Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht von Schottergärten, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zuwegungen, Pkw–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 5) Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten.) ist zu achten.
- 6) Informationen zum Umgang mit dem unbelastetem Bodenmaterial sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.
- 7) Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.
- 8) Eine Vermischung von unbelastetem Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist nicht zulässig.
- 9) Bei Zutagetreten von optischen (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen.
- 10) Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- 11) Aufgrund der geogen bedingten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Gosheim ist bei einer Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Gosheim mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 12) Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.
- 13) Die im Plangebiet vorhandenen Streuobstbäume sind potentielle Brutstandorte für Zweig- und Höhlenbrüter und sind deshalb, sofern sie nicht erhalten werden können, nur außerhalb der Brutzeit zu roden. Eine Rodung im Sommerhalbjahr zwischen dem 08.03. und dem 30.09. ist nicht zulässig.

Gosheim 25.05.2020

Kielack
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan „6. Änderung und Erweiterung Lehrwiesen- Weihergasse,“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Im Rahmen der innerörtlichen Entwicklung und Nachverdichtung soll im Bereich der Brücklestraße/Talstraße eine Neuordnung und Erschließung der bisher schon bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lehrwiesen-Weihergasse erfolgen. Eine weitere, bislang nicht überplante Fläche soll mitüberplant und einer Bebauung zugeführt werden. In diesem Zug ist auch geplant, Teile der südlich angrenzenden, gemeindeeigenen Grünfläche über einen Stichweg mit zu erschließen um 3 weitere Baugrundstücke zu gewinnen. Ein Baugrundstück an der Brücklestraße soll als Wohngebiet, die übrigen Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich sollen als Mischgebietsgrundstücke ausgewiesen werden. Es sollen Gebäude mit bis zu zwei Geschossen und einer Firsthöhe von maximal 9 m entstehen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 teils als Wohnfläche und teils als Parkanlage dargestellt. Diese Darstellung ist in der bereits beschlossenen aber noch nicht genehmigten ersten Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls so enthalten.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke liegen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lehrwiesen-Weihergasse aus dem Jahr 1969. Sie liegen auch zu einem kleinen Teil im nicht überplanten Innenbereich.

4. Inhalt der Planung

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 4.1 Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung: | max. zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,3; GFZ 0,6, maximale Gebäudehöhe 9,0 m. |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | werden durch Baugrenzen bestimmt |
| 4.4 Verkehrsplanung: | wie im zeichnerischen Teil vom 05.03.2020 dargestellt. |
| 4.5 Baugestaltung: | Es sind keine Vorgaben geplant |

5. Plangebiet

Das Plangebiet ergibt sich aus dem Lageplan vom 05.03.2020 innerhalb der dick gestrichelten schwarzen Außenbandierung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten im Beschleunigten Verfahren als vor dem Verfahren ausgeglichen. Um Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art für den angrenzenden Gewerbebetrieb zu vermeiden, sollen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Brücklestraße als Mischgebiet ausgewiesen und auch einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Im Plangebiet sind auf Grund der Vornutzung keine Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Artenschutzrechtliche Prüfungen wurden deshalb nicht durchgeführt.

7.2 Erschließung

Zur wegemäßigen Erschließung der Grundstücke wird ein Erschließungsweg mit einer Breite von 3,5m von der Brücklestraße nach Südosten geführt. Seitlich werden jeweils Sicherheitsstreifen von 0,25 m angelegt.

7.3 Ver.-und Entsorgung

In diesem Erschließungsweg werden auch die sonstigen Erschließungseinrichtungen zu den neu geschaffenen Baugrundstücken geführt. In diesem Zusammenhang ist auch geplant den Abwasserkanal von der Wiesenstraße und dem Kindergarten her, der bislang über ein Privatgrundstück verläuft, an diese neue Leitung anzuschließen.

Gosheim, den 25.05.2020

Kielack
(Bürgermeister)