

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Schemmerhofen  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
„Burrenweg“ in Aßmannshardt**

**Textteil mit örtlichen Bauvorschriften**

# Entwurf Bebauungsplan „Burrenweg“ in Aßmannshardt

- **Planteil**  
Zeichnerischer Lageplan vom 11.03.2019  
(Plan-Nr. 18-009-SH\_03 / M: 1:500)
- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</b> .....	<b>4</b>
3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).....	4
<b>3.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
3.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
3.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO).....	5
3.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	5
3.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB) .....	5
<b>3.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Ziffer 2 BauGB)</b> .....	<b>5</b>
3.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe .....	5
<b>3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
3.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)	6
3.5.2 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23, Ziffer 5 BauNVO) .....	6

<b>3.6</b>	<b>Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>3.7</b>	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>3.8</b>	<b>Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>3.9</b>	<b>Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>3.10</b>	<b>Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>3.11</b>	<b>Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB, §126, Ziffer 1 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>3.12</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
3.12.1	Beleuchtung .....	7
<b>3.13</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Geotechnisches Gutachten</b> .....	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Archäologische Funde</b> .....	<b>8</b>
<b>4.5</b>	<b>Immisionen durch Landwirtschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>4.6</b>	<b>Entwässerung des Baugebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>4.7</b>	<b>Regenwasserbehandlung</b> .....	<b>9</b>
<b>4.8</b>	<b>Luft-Wasser-Wärmepumpen</b> .....	<b>9</b>
<b>4.9</b>	<b>Pflanzliste</b> .....	<b>9</b>
4.9.1	Bäume .....	9
4.9.2	Sträucher .....	9
<b>4.10</b>	<b>Biotopschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>Antennen (§74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Einfriedungen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)</b> .....	<b>11</b>
<b>5.6</b>	<b>Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)</b> .....	<b>11</b>
<b>5.7</b>	<b>Stellplätze (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)</b> .....	<b>12</b>
<b>5.8</b>	<b>Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>13</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, Art. 2 (BGBl. I S. 1548)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Gesetz 04.05.2017, (BGBl. I S. 1057)

### **1.4 Landesbauordnung (LBO)**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

## **2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **3.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).

Von den in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Nutzungen nach §4 (3) Nr 1, 2, 3 und 5 sind nicht zulässig.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### **3.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 0,35.

#### **3.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Gebäudehöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 8,00 m als Höchstgrenze. Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante RFB (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) des Hauptgebäudes und dem Gebäudefirst gemessen an der Außenseite der Dachhaut, bzw. bei Flachdachbautenden dem obersten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf höchstens 0,20 m über der Straßenoberkante liegen (s. 3.4.1).

#### **3.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Es werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### **3.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB)**

Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständigen Gebäuden.

Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Falle einer Doppelhausbebauung mit Grundstücksteilung ist abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO eine Grenzbebauung zulässig.

### **3.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Ziffer 2 BauGB)**

#### **3.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,2m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

### **3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone.  
Offene Bauweise; Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

#### **3.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **3.5.2 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23, Ziffer 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der rechtwinklige Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50m betragen. Bei elektrischen Torantrieben sind auch 3,00m Abstand zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,00m betragen. Abweichend hiervon muss der seitliche Abstand von Garagen und Carports entlang des Fußweges mindestens 0,50m betragen. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten. Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen zu gelassen. Nebenanlagen nach §14 Ziffer 1 BauNVO als Gebäude sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis 40m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. Alle Nebenanlagen nach §14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, abweichend hiervon muss der seitliche Abstand entlang des Fußweges mindestens 0,50m betragen. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zugelassen.

### **3.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)**

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

### **3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

Die Zufahrt zum Baugebiet und den einzelnen Bauplätzen erfolgt ausschließlich über die öffentliche Erschließungsstraße, eine direkte Zufahrt vom Burrenweg in die Bauplätze ist nicht gestattet.

### **3.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)**

Es ist ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 794 zugunsten der Bussenwasserversorgungsgruppe festgesetzt.

### **3.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

### **3.10 Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50m Breite Nebenanlagen und Leitungen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

### **3.11 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB, §126, Ziffer 1 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden. Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

### **3.12 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)**

#### **3.12.1 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

### **3.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### **4.2 Geotechnisches Gutachten**

Im Zuge der Vorplanung wird für den öffentlichen Bereich ein geotechnisches Gutachten erstellt.

### **4.3 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Alberweiler“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des LRA Biberach vom 30.06.1992 sind zu beachten.

Eine Verunreinigung oder die sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden.

Auf das mögliche anstehende Grundwasser wird hingewiesen.

Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Untergeschosse von Gebäuden sind ggf. wasserdicht herzustellen.

Ein Anschluss von Drainagen an den öffentliche Regen- bzw. Schmutzwasserkanal ist absolut nicht zulässig.

### **4.4 Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber,

Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **4.5 Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sowie der Maschinenlärm bei der Bewirtschaftung, sind hinzunehmen.

#### **4.6 Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem .

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation abgeführt und in der Kläranlage des AZV Schemmerhofen-Attenweiler behandelt. Das Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

#### **4.7 Regenwasserbehandlung**

Die Regenwasserrückhaltung ist über ein Erdbecken mit gedrosselter Ableitung und Notüberlauf in den Langerweihergraben geplant.

#### **4.8 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind nur im Gebäude zulässig.

#### **4.9 Pflanzliste**

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

##### **4.9.1 Bäume**

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-, Spitz- oder Bergahorn (*Acer campestre*, *platanoides*, *pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rot- oder Hainbuche (*Fagus sylvatica* / *Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Heimische Obstbaumarten – Hochstamm (Stammumfang mind. 10 cm).

##### **4.9.2 Sträucher**

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holunder (*Sabucus nigra*), Kornelkirsche

(Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

#### **4.10 Biotopschutz**

Stör- oder Beseitigungsansprüche gegenüber dem vorhandenen besonders geschützten Gehölzbestand (zu geringer Abstand, Verschattung der Baugrundstücke, Laubfall, herabfallende Äste, Verkehrssicherungsansprüche o. ä.) können nicht geltend gemacht werden.

### **5. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

#### **5.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Die Dachform und die Dachneigung sind nicht festgesetzt.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

#### **5.2 Antennen (§74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)**

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

#### **5.3 Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO)**

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

#### **5.4 Einfriedungen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Gegenüber öffentlichen Flächen:

Als Einfriedigung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern, auch Stützmauern, bis insgesamt 1,8 m Höhe zulässig.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Mit allen toten Einfriedigungen ist vom Fahrbahnrand / Fußweg ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

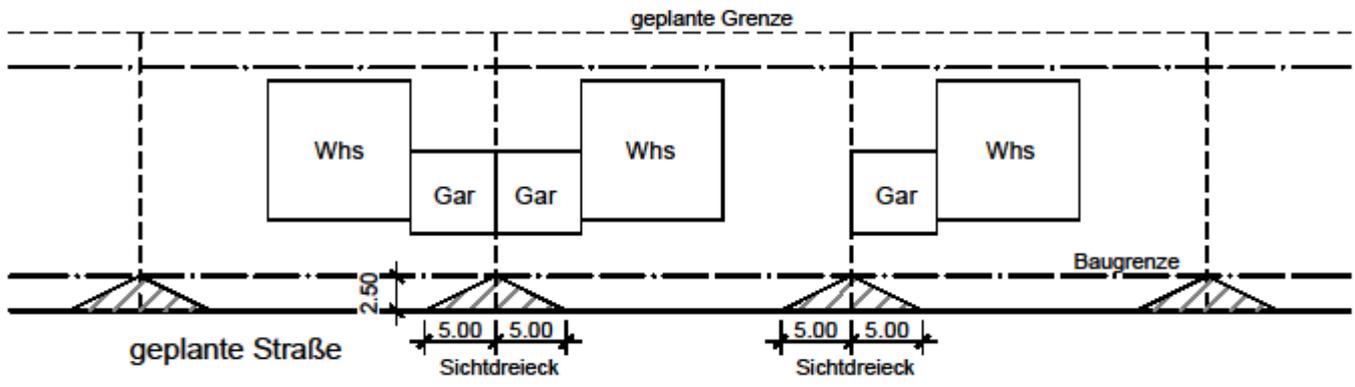
Gegenüber Nachbargrundstücken:

Auf die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

An den Grenzen zum Nachbargrundstück bzw. zum Fußweg ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Sichtdreieck von 5 m entlang der Straße und 2,5 m entlang der Nachbargrenze die Einfriedung auf max. 0,80 m zu verringern (s. Skizze 1). Ausgenommen sind die im Lageplan dargestellten Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt.

Skizze 1



## 5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50m Höhenunterschied gegenüber dem Ur-  
gelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten)  
sind nur als Ausnahme zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in  
einem Abstand von 4,00m entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen  
allgemein zulässig.

Grenzübergänge sind geländegleich oder mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe  
von 0,50m herzustellen.

Für die im Planteil als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen besteht  
ein generelles Bauverbot.

## 5.6 Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind  
Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Maßgebend sind die  
Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grund-  
stück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbe-  
reich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder  
Blinklicht sind unzulässig.

Der Grenzabstand von Werbeanlagen richtet sich nach der LBO.

## 5.7 Stellplätze (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## 5.8 Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze, Hofeinfahrten und Stauräume vor den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs. 3, Ziffer 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3, Ziffer 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:

Biberach, 11.03.2019

Schemmerhofen, 11.03.2019

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH

Rißstraße 19

88400 Biberach

.....

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp  
(Geschäftsführung)

.....

Mario Glaser  
(Bürgermeister)

## 6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.11.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 16.11.2018
Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung Änderung Aufstellungsbeschluss durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 21.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	entfällt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	entfällt
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am 18.11.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 28.01. bis 28.02.2019
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 28.01. bis 28.02.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am 11.03.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am .....