

Genehmigt
Biberach, den

02. MAI 2008

Gemeinde Schemmerhofen

Kreis Biberach



Baugebiet "Beim Käppele"

Textteil

zum

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:500

vom 10.11.1999

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. I S. 521)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4(3) werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die maximale Traufhöhe 3,5 m wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Schnittkante der Außenwand mit UK-Sparren.

Die max. Firsthöhe 8,0 m wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

- 1.3.1 Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnittmaßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.
- 1.3.2 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in NN der Gebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind Abweichungen $\pm 0,3$ m zulässig.
- 1.3.3 Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,2 m über der oberen oder max. 0,2 m unter der unteren Straßenbegrenzungskante liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Straßenbegrenzungskante. Für die Bauplätze Pater-Hohmann-Straße Nr. 17 und 19 und Neue Straße Nr. 11 werden, sofern die Garagenzufahrt von der Pater-Hohmann-Straße erfolgt, als oberste Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen 0,5 m über der Straßenbegrenzungskante und als unterste Garagenrohfußbodenhöhe 0,1 m über der Straßenbegrenzungskante festgesetzt. Garagen im Untergeschoss des Hauptgebäudes sind nur für die Bauplätze Pater-Hohmann-Straße 17 und 19 und Neue Straße 11 zulässig.

1.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 - 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser oder Doppelhäuser siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4.2 Gebäudestellung

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

siehe Einschrieb der Hauptfirstrichtung im Plan

Bei Winkelbauten muss die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.

1.4.3 Garagen

(§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind sie nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen. Stellplätze sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher an die Straße grenzt zulässig.

1.4.4 Private Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Private Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.5 Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

1.5 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

1.6 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.7 **Grünordnerische Festsetzungen /Ausgleichsmaßnahmen**

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind Hochstämme in der Mindestqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

- | | |
|--------------------------------|---|
| - entlang Pater-Hohmann-Straße | Baumart: Acer campestre (Feldahorn) |
| - entlang Neue Straße | Baumart: Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) |
| - entlang Grenze zu Flst. 233 | heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme |

1.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird ein Anteil von 22 % der Biotopgestaltung auf den Flurstücken 620 und 621, Gemarkung Langenschemmern, unter Einbeziehung des seitlich liegenden Grabens (WaG 618) verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 40 % und den öffentlichen Flächen zu 60 % zugeordnet.

Die Gemeinde stellt die erforderlichen Flächen auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke zur Verfügung und führt die Ausgleichsmaßnahmen durch. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes einen Kostenerstattungsbetrag gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffsbilanz vom 20.09.1999 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§§ 74 und 75 LBO)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

2.1.1 Außenwände

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.2 Dachgestaltung

Satteldächer oder Walmdächer 30° - 40° mit mittigem First sowie abgeschleppte Dächer im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Die Dachflächen sind mit roten oder braunroten Dachsteinen zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

Bei den Gebäuden Pater-Hohmann-Straße Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19 sind Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung nur auf der Ostseite der Dächer zulässig.

Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der Dachflächenlänge zugelassen. Ihre Breite darf max. 2,5 m betragen. Sie müssen mind. 2,0 m Abstand von der Giebelwand einhalten.

2.2 **Wintergärten**

An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind zulässig.

2.3 Stellplätze

Je Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze, jedoch mind. 2 Stellplätze je Wohngebäude herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.4 Außenantennen

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig.

Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Auf dem Dach angebrachte Satellitenantennen müssen farblich auf das Dachdeckungsmaterial abgestimmt sein.

2.5 Niederspannungsleitungen

sind unterirdisch zu führen.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

2.7 Einfriedungen

Entlang der Straßenflächen sind Hecken, Holzzäune oder Drahtzäune in die eine freie Bepflanzung oder Hecke einwächst, bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Vom Fahrbahnrand ist bei fehlendem Gehweg ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Mit den Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist nach § 11 Nachbarrecht ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe zulässig.

2.8 Gestaltung der unbebauten und der befestigten Flächen

- Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel begrünt und nicht versiegelt wird.
- Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, mit Ausnahme des direkt an bauliche Anlagen anschließenden Geländes, sind nur als Ausnahme zulässig. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhen gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.9 Hinweise

2.9.1 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im westlichen und südlichen Bereich auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

2.9.2 Lärmimmissionen durch die B 465

Evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen. Weder die Gemeinde noch das Straßenbauamt werden sich daran finanziell beteiligen.

2.9.3 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

2.9.4 Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass die Regenwässer über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung verwendet werden.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk:
Schemmerhofen, den 21.12.1999


.....
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 10.11.1999


F U N K
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

3. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.07.1999 beschlossen, den Bebauungsplan „Beim Käppele“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 30.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB hat vom 02.08.1999 bis 30.08.1999 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.09.1999 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Käppele“ und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.1999 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 15.11.1999 bis 15.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.12.1999 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.12.1999 den Bebauungsplan „Beim Käppele“ als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
 - Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
 - Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
 - Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
-

Das sollten Sie beachten:

1. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
2. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazellie, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
4. Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
5. Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
6. Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
7. Torf zur Bodenverbesserung:
Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazellie schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. Überdüngung:
Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.