

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Altheim
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Rain“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.11.2021

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) im Bereich WA 1 II-geschossig bzw. im Bereich WA 2 I-geschossig jeweils als Höchstmaß.

Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) im Bereich WA 1 - 0,65 bzw. im Bereich WA 2 - 0,4 jeweils als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Im Bereich von WA 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,5 m.

Im Bereich von WA 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First). Antennenanlagen dürfen den zulässigen höchsten Punkt des Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1) und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen werden auf 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Von dieser festgelegten EFH-Höhe darf um maximal 0,25 m nach oben abgewichen werden. Bei den Hauptgebäuden „In den Obstwiesen“ Nr. 1, 2, 3, 4, 8 und 12 ist der jeweilige vorgelagerte höchste Punkt des nördlichen angrenzenden Straßenabschnitts als Grundlage für die Höhenfestlegung zu wählen.

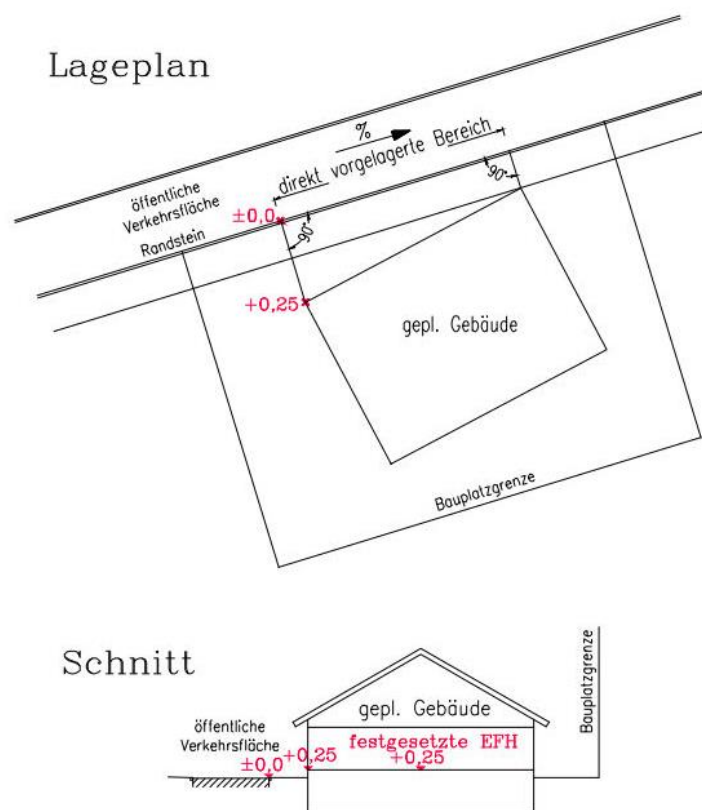
Bebauungsplan „Rain“

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 15.11.2021

Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsflächen sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. In den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urgelände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.

Skizze zur Ziffer 3

**4. Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Zulässig sind im Bereich WA 1 Einzel- und Doppelhäuser und im Bereich WA 2 nur Einzelhäuser.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bereich von WA 1 sind pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden. Die einzelnen Gebäude eines Doppelhauses liegen auf selbstständigen Grundstücken und werden durch eine Grundstücksgrenze getrennt.

Im Bereich von WA 2 ist pro Einzelhaus max. eine Wohneinheit zulässig.

6. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

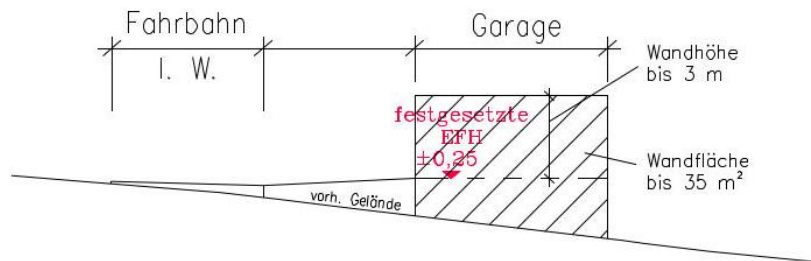
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen mindestens 5,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage zugrunde gelegt werden.

Die entsprechend § 6 (1) LBO von der Geländeoberfläche zu berechnende gesamte Wandfläche darf dabei eine Höchstgrenze von 35 m² nicht überschreiten.



Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Baugrundstücken „In den Obstwiesen“ Nr. 8, 10, 14, 16 und 18 sind durch die vom Flurstück 2939/2 ausgehenden Geruchsimmissionen Terrassen, Freisitze und sonstige Bereiche die zu einem dauerhaften Aufenthalt einladen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (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. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

11. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Eine Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

12. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

13. Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen frei zu halten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelle oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bepflanzungspflicht für Laubbäume auf Bauplätzen

Spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. spätestens 2 Jahre nach Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde beim Kenntnissgabeverfahren ist pro Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum in Hochstamm-Qualität zu pflanzen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Baumfällzeiten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Baumfällarbeiten dürfen deshalb nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

V2: Gebäudeabbruch

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss ein Abbruch von bestehenden Gebäuden vom 1. Oktober bis 15. März durchgeführt werden. Die Abbrucharbeiten müssen bis zum 15. März soweit erfolgt sein, dass keine Vogelbrut mehr in den Gebäuden möglich ist. Das Abräumen der Flächen kann dann über den vorgegebenen Zeitraum hinaus durchgeführt werden.

V3: Neupflanzung von 8 Streuobstbäumen auf Flurstück 1807/1

Durch die Ergänzung und Aufwertung der Streuobstwiese auf dem Flurstück 1807/1 wird der Verlust von Gehölzen kompensiert. Auf dem Flurstück sind 8 Stück Streuobstbäume zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden.

V4: Anbringung von 21 Nisthilfen für Rauchschnalben

Der Verlust von 16 Rauchschnalbennestern durch den Abriss des Viehstalles muss mit 21 Kunstnestern ausgeglichen werden. Die Kunstnester werden in bereits von Rauchschnalben frequentierten Ställen angebracht. Die Umsetzung der Maßnahme muss den Gebäudeabbrucharbeiten vorausgehen und für die folgende Brutsaison (ab April bis August) bereits vorhanden sein.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen.

Archäologische Befunde (wie z.B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Sie sind deshalb bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen. Ebenso sind die Geruchs- und Lärmimmissionen von landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Umgebung hinzunehmen. Es wird hierbei insbesondere auf die Hofstellen „Härle“ auf Flurstück 2939/2 und „Birk“ auf Flurstück 40 mit teilweiser aktiver Tierhaltung und möglichem Maschinenlärm auch an Sonn- und Feiertagen hingewiesen.

3. Lärmimmissionen durch Glockenschlag und Gemeindehaus

Östlich des Plangebietes liegen die Kirche St. Nikolaus und das Gemeindehaus. Der von der Kirche ausgehende Glockenschlag ebenso wie der durch die Nutzung Gemeindehauses ausgehenden Lärm sind hinzunehmen.

4. Schichtwasser

Nach starken und langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist mit Schicht- bzw. Hangzugwasser zu rechnen. Es wird empfohlen entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanalangeschlossen werden. Auf den bei der Gemeindeverwaltung einsehbaren „Geotechnischen Bericht“ wird verwiesen.

5. 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.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

6. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Durch die vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird insbesondere bei den tieferliegenden Grundstücken auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

7. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg. Das Nachbarrechtsgesetz ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung:

Im Bereich WA 1 ist beim Hauptgebäude nur ein Satteldach, ein Walmdach oder ein Zeltdach mit jeweils mindestens 20° Dachneigung zulässig.

Im Bereich WA 2 sind keine Dachformen und keine Dachneigungen festgesetzt. Bei einer Ausbildung von Flachdächern (Neigung 0° bis 5°) sind diese beim Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart), einschließlich bei den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteile, zu begrünen. Dabei ist mindestens 75 % der Flachdachfläche mit einer Substratschicht (durchwurzelbare Vegetationsschicht) von mindestens 8 cm Dicke zu versehen. Kiesschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung können zugelassen werden.

Dachgestaltung:

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dach-eindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedungen außerhalb der Baugrenze sind bis insgesamt 0,8 m Gesamthöhe zulässig. Einfriedungen innerhalb der Baugrenze sind bis insgesamt 1,8 m Gesamthöhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche.

Zulässige Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune und Metallzäune. Mauern, Gabionenwände, Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedungen unzulässig.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Fläche sind mit Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingablänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

4. Begrünungspflicht

(§ 9 (1) LBO und § 74 (1) Nr. 1. LBO)

Auf die gesetzliche Verpflichtung nach § 9 (1) der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a Landesnaturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

5. Regenwasserzisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Grundstücken „In den Obstwiesen“ Nr. 2, 4, 8, 10 und 27 anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt.

Das Speichervolumen darf nur für die Gartenbewässerung und für die Toilettenspülung genutzt werden. Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden.

Aufgrund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisternen innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

6. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

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

Bebauungsplan „Rain“

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 15.11.2021

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 09.09.2019
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 20.09.2019
3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 06.07.2020
4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 24.07.2020
5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 03.08.2020 bis 14.09.2020
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 17.07.2020 bis 14.09.2020
7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 26.07.2021
8. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 26.07.2021
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 30.07.2021
10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 07.08.2021 bis 07.09.2021
11. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 02.08.2021 bis 03.09.2021
12. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 15.11.2021
13. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 15.11.2021
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
15. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
16. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister