

Gemeinde: **SCHEMMERHOFEN**
Gemarkung: **AUFHOFEN / LANGENSCHEMMERN**

BEBAUUNGSPLAN
"ALTE BIBERACHER STRASSE"
VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 20.11.06
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 08.12.06
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in der Zeit vom 12.12.06 bis 05.01.07
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.12.06 bis 05.01.07
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.01.07
6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 09.02.07
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.02.07 bis 19.03.07
8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 15.02.07 bis 19.03.07
9. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.03.07
10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am 21.05.07
11. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 28.05.2003 am 25.06.07

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 26.06.2007


Eugen Engler, Bürgermeister

12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 29.06.07 im Gemeindemitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.
13. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2010

Die Ziffern 1 - 13 bestätigt:

Schemmerhofen, den 29.06.2007


Eugen Engler, Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Norbert Karcher
Beratende Ingenieure BDB

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

Gemeinde: **SCHEMMERHOFEN**
Gemarkung: **AUFHOFEN / LANGENSCHEMMERN**

BEBAUUNGSPLAN
"ALTE BIBERACHER STRASSE
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 **Gewerbegebiet GE**

Zugelassen sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (2) Ziff. 1-4 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen Vorhaben nach § 8 (3) Ziff. 1 - 3 BauNVO.

Nicht zugelassen sind Einrichtungen, die der Prostitution oder der kommerziellen Zurschaustellung erotischer und sexueller Darbietungen dienen, die erotische und sexuelle Handlungen anbieten oder diesbezügliche Waren und Erzeugnisse verkaufen oder vermieten (Table Dance, Sex-Shops und anderes).

Ausdrücklich zugelassen sind Spielotheken, Entertainmentcenters, Billardcafés und sonstige Freizeiteinrichtungen.

1.2. **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (2) Ziff. 1-4 BauNVO mit Einschränkung.

In dem mit GEE bezeichneten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen Vorhaben nach § 8 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden ausnahmsweise nicht zugelassen Vorhaben nach § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Bei Gebäuden darf die Firsthöhe, gemessen von der geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH), 8,0 m nicht übersteigen.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise nach BauNVO § 22 (4) festgelegt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

4. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) festgesetzt. Abweichungen von $\pm 0,50$ m sind zulässig (§ 18 (2) BauNVO).

5. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) 10 BauGB

5.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO
- Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt: Gewächshäuser, Holzschuppen und Pergolen
- sonstige Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO

5.2 Im 20-m-Anbauverbotsstreifen der B 465 und im 5-m-Anbauverbotsstreifen der K 7528 sind Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zugelassen (§§ 12 (6) und 14 (1) S. 3 BauNVO).

Im 15-m-Anbauverbotsstreifen der K 7528 werden PKW-Stellplätze bis zu einem Abstand von 5,5 m zur K 7528 zugelassen.

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens entlang der B 465 können Stellplätze bis zu einem Abstand von 12 m zur B 465 bis auf weiteres, aber nur auf Widerruf, zugelassen werden.

6. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe über Straßenniveau freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a + b BauGB

Anpflanzungen

Die im Lageplan mit der Signatur "Grünanlage" gekennzeichneten Flächen entlang der K 7528 werden mit Saatgut für Biotopflächen RSM 8. eingesät, sofern diese Flächen nicht auf Böschungen liegen. Auf den Böschungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen.

Erhaltung

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind zu erhalten (Pfb).

8. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Mit den Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu 0,9 % durch Erschließungsstraßen bedingt; zu 99,1 % durch die geplanten Baugrundstücke und deren mögliche Nutzung.

9. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

9.1 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden o. ä.) angeschlossen werden. Diese sind mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation herzustellen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zusammenhang mit dem Baugesuch zu beantragen.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

9.2 Hoffflächenwasser

Niederschlagswasser von Hoffflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

Hoffflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen
(z.B. Be- und Entladen)

Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserbehörde (Landratsamt) als nicht schädlich bewertet werden kann.

Diese Flächen sind zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

9.3 Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

10. Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Mühlbachgruppe-Schemmerhofen, der EnBW und der ewa.riss zu belasten.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Flächen müssen zur Unterhaltung und Reparatur der Leitungen für die Versorgungsträger zugänglich sein.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Wird die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt, hat der anliegende Grundstückseigentümer den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton sowie notwendige Damm- und Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden und zu unterhalten.

Gemeinde: **SCHEMMERHOFEN**
Gemarkung: **AUFHOFEN / LANGENSCHERMERN**

BEBAUUNGSPLAN
"ALTE BIBERACHER STRASSE
HINWEISE

1. Schadlose Versickerung

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird. In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Fläche von 10 - 15 % der abflusswirksamen Fläche (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche vorzuhalten.

2. Emissionen/Immissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der B 465 und der K 7528.

Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer selber zu tragen.

3. Baugrubenaushub

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

4. Brauchwasser

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen im Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.

Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Biberach (Gesundheitsamt) sind zu beachten.

5. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden flüssigen Stoffen verboten, ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 I WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) entsprechen.

6. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Biberach -Umweltschutzamt- zu verständigen.

7. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln-" vom 05.09.1995 einzuhalten.

8. Auffüllungen

Auf den Flurstücken 965 und 966 gab es einen ehemaligen Kiesabbau, der wieder verfüllt wurde. Dies muss bei einer zukünftigen Bebauung berücksichtigt werden.