

Gemeinde Schemmerhofen  
Landkreis Biberach

Baugebiet  
„Bohnenstockäcker I“

## Textteil zum Bebauungsplan

Stand 08. Januar 2003

## 1. Rechtsgrundlagen

- 1.00 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- 1.01 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.02 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.03 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

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

### 2.0 Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### 2.01 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen dargestellt. Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen erstellt werden.

### 2.02 Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO) Gemäß §1, Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach §4, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.03 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Baugebiet	WA
GRZ	0,35
Z	II (I + I DG)

#### 2.04 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Bebauungsplan vorgegeben. Eine Abweichung von dieser Höhe darf max. 20 cm betragen. Wintergärten, Terrassen und ähnliche Vorbauten bleiben unberücksichtigt.

Bei den Garagen mit talseitiger Erschließungsstraße darf die Garagenzufahrt eine Steigung von max. ca. 10 % aufweisen. Bei bergseitiger Erschließungsstraße darf die Fußbodenhöhe der Garage max. die Höhe der Straße vor der Garage erreichen.

#### 2.05 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offen, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, die Ausrichtung sollte die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglichen.

#### 2.06 Geschoszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse [1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss].

#### 2.07 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig.

#### 2.08 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen [Ga] zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

Stellflächen sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil, der unmittelbar an die Straße oder den Gehweg angrenzt, zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

## 2.09 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensfreie Nebenanlagen bis 20 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2.10 Entwässerungssystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser unter Beachtung der Ziffer 3.08 getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Keller-geschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

## 2.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

## 2.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 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 den 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.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

### 3.0 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe, (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.

### 3.01 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen (z.B. Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdach versehen werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

Dachaufbauten und Öffnungen im Dach sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken. Reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

### 3.02 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind nur als Ausnahme zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Entlang der Grundstücksgrenzen, außer der Garagenzufahrt, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen.

### 3.03 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen [Holz- oder Drahtzäune, Hecken] einen Abstand von 0,5 m haben und dürfen max. 0,80 m hoch sein.

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

### 3.04 Sichtflächen (§9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedungen und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Die Sichtflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

### 3.05 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen.

### 3.06 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Bei Satellitenantennen ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Auf dem Dach angebrachte Satellitenanlagen müssen farblich auf die Dacheindeckung abgestimmt sein.

### 3.07 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Unbebaute Fläche sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu erhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde  
Esche, Eberesche edulis  
Schwedische Mehlbeere  
Berg-, Feld- oder Spitzahorn  
Stieleiche  
Rot- oder Hainbuche  
Baumhasel  
Obstbaum – Hochstamm  
[Stammumfang mind. 10 cm]

### 3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird ein Anteil der Biotopgestaltung auf den Flurstücken 611, 620 und 621 der Gemarkung Langenschemmern verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 68 % und den öffentlichen Flächen zu 32 % 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 28.10.2002 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

### 3.09 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i. d. F. vom 01.01.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Das Speichervolumen wird spezifisch der überbaubaren Fläche ermittelt.

Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen zwischen 0,1 und 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen wird mit 5 m<sup>3</sup> angesetzt. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen auch zur Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

## 4. Hinweise

### 4.01 Hangwasser

Der Austritt von Hangwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, da Drainagen nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden dürfen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

### 4.02 Dachrinnen und Regenfallrohre

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten aus verzinnem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

#### 4.03 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 [siehe Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten]

#### 5.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

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

#### Fortschreibung vom 28.10.2002

##### 3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird das Flurstück 611 der Gemarkung Langenschemmern verwendet.

Aufgestellt:

Schemmerhofen, 08. Januar 2003



Klaus Müller

anerkannt:

Schemmerhofen, im Januar 2003

Eugen Engler  
Bürgermeister



### Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Bohnenstockäcker I“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 19.07.2002 bis 16.08.2002 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.10.2002 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Bohnenstockäcker I“ und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.10.2002 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.11.2002 bis 09.12.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2002 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2002 den Bebauungsplan „Bohnenstockäcker I“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.01.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

