

Gemeinde Schemmerhofen  
Kreis Biberach



„Mischgebiet Eichelsteige III“

**Bebauungsplan vom 12.05.2014**

Planungsstand: 12.05.2014  
Projektnummer: 10-013-15



Genehmigt  
Biberach, den  
24. SEP. 2014

**E<sub>1</sub>S<sup>1</sup> tiefbauplanung**

beraten > planen > umsetzen  
Abwasser, Wasser, Gewässer, Strassen, Bauleitplanung

# E<sub>1</sub>S<sup>1</sup> tiefbauplanung

beraten > planen > umsetzen  
Abwasser, Wasser, Gewässer, Strassen, Bauleitplanung

**Gemeinde Schemmerhofen**

## **Inhaltsverzeichnis**

● **Projekt : „Mischgebiet Eichelsteige III“**

1. Bebauungsplan „Mischgebiet Eichelsteige III“ Maßstab 1 : 500 Plan-Nr.: 0534
2. Textteile (Festsetzungen / Gestaltungsvorschriften / Hinweise)
3. Begründung
  - Anlage 1: Lärmgutachten 1159 Eichelsteige III / ISIS / Juli 2011
  - Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Grom / August 2011
  - Anlage 3: Ökologischer Ausgleich / Flächenagentur BW Dezember 2013
  - Anlage 4: Hinweise zum Bodenschutz

● **Projektnummer: 10-013-15**  
**Planungsstand: 12.05.2014**

## **Gemeinde Schemmerhofen**

Landkreis Biberach

### **Bebauungsplan „Mischgebiet Eichelsteige III“**

#### **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss am 22.02.2010

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB

am 26.02.2010

Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.01.2011

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB

am 04.02.2011

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB

vom 04.03.2011 bis 01.04.2011

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB

vom 04.03.2011 bis 01.04.2011

Billigung der Entwurfsplanung und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 BauGB, über die erste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 17.02.2014

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Beschlusses nach § 2 BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 BauGB durch das Bürgermeisteramt

am 28.02.2014 wiederholt

am 28.03.2014

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 BauGB

vom 03.03.2014 bis 03.04.2014

wiederholt

vom 07.04.2014 bis 08.05.2014

Behördenbeteiligung gemäß § 3 BauGB

vom 03.03.2014 bis 03.04.2014

Bebauungsplan „Eichelsteige III“ in Schemmerhofen

wiederholt  
vom 03.03.2014 bis 03.04.2014

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
am 12.05.2014

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens durch das  
Bürgermeisteramt  
am 12.12.14

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB  
am 12.12.14

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 21.05.2014



(Bürgermeister Mario Glaser)

Genehmigt  
Bibersach, den  
24. SEP. 2014





*[Handwritten signature]*

# BEBAUUNGSPLAN

## „Mischgebiet Eichelsteige III“

Alle Textteile inkl. zeichnerischer Bebauungsplan  
vom 12.05.2014

„Rechtskräftig durch  
öffentliche Bekanntmachung  
am 12.12.2014“

### Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0534 (12.05.2014)

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
  2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß LBO)
  3. Hinweise
  4. Verfahrensvermerke

### Geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

#### Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

#### Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

#### Die LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBL. S. 209)

#### Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBL. S. 55)

# Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

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

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

### 1.1.1. Mischgebiet (VI)

(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO **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 max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

## 1.3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

### 1.3.1. Darstellung

Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich darzustellen.

### 1.3.2. EFH-Höhen - Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (FFH) orientieren sich am Mittelpunkt der jeweils geplanten Gebäudegrundfläche. Sie darf max. 1,50 m über oder unter dem Niveau zum Urgelände liegen.

## 1.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 – 23 BauNVO)

### 1.4.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### **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

### **1.6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden: Ebenso sind in diesem Bereich Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre sowie Verkehrszeichen und Schaltschränke für Beleuchtung, Telekommunikation und EVU zu dulden.

### **1.7. Retention, Versickerung und Reinigung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Unverschmutztes Dach- und Hofflächenwasser ist in den nördlich gelegenen Baggersee einzuleiten.

Alle befestigten Oberflächen sind entsprechend den Belastungen im Baugesuch darzustellen.

Vom Landratsamt als belastet eingestuftes Oberflächenwasser darf nur über eine Vorreinigung, mit nachgeschalteter Versickerungsanlage, in den Baggersee eingeleitet werden.

Die Retentions- / Versickerungsmulden für verschmutztes Oberflächenwasser sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen, zu gestalten und dauerhaft zu betreiben. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind u.U. auch Abscheider den Mulden vorzuschalten bzw. ist der Ablauf in einen Mischwasserkanal einzuleiten.

Eine Genehmigung der beschriebenen Anlagen ist mit dem Baugesuch einzureichen.

### **1.8. Pflanzgebot für Bäume**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung in der Mindestqualität: Dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 4 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:  
Acer campestre (Feldahorn)

Obstbaumhochstämme

(Beispiel: Parzellengröße 2.500 m<sup>2</sup> entspricht einer Pflanzung von min. 3 Bäumen.)

Im östlichen Bereich sind mindestens 5 Schwarzerlen im ausgewiesenen Grünstreifen zu pflanzen.

#### 1.9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB und § 8a BNatSchG)

Bodenversiegelung, innerhalb der Baugrundstücke, sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind abschnittsweise (mindestens zu 20 %) zu begrünen.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen**, wenn es sich hierbei um nicht belastete Flächen handelt (bezogen auf die Verunreinigung des Niederschlagwassers), mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainpflaster, Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung muss über angrenzende Grünflächen versickert werden.

##### 1.8.1. **Anpflanzungen – Grünstreifen außerhalb der Baugrenzen**

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sind auf den Privatgrundstücken Grünbereiche inkl. der ausgewiesenen Baumpflanzungen anzulegen. Zwischen dem Pflanzstreifen und dem bestehenden Waldsaum ist ein 5 m breiter Grünstreifen mit Teilkiesbett im Bereich der Wasserführung anzulegen. Die Pflanzstreifen und Wasserführungsbereiche dürfen nicht überbaut werden.

##### 1.8.2. **Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 I a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes. Zusätzlich werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Der erforderliche externe Ausgleich wird in Abstimmung zwischen den Landratsämtern Biberach und Sigmaringen im Landkreis Sigmaringen erbracht.

Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Landkreis Sigmaringen, auf Gemarkung Heudorf. Die Maßnahmen werden auf den Flurstücken mit den Nummern 624/1, 629, 631 und 632 durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 100 % und den öffentlichen Flächen zu 0 % zugeordnet.

Die beiliegende Ökobilanz nach der Ökokontoverordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§§ 74 und 75 LBO)

## 1.9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.9.1. Außenwände

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

### 1.9.2. Dachgestaltung

Zugelassen sind alle geneigten Dächer sowie Flachdächer.

Als Dacheindeckung sind alle Arten in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 2 %, der Dachfläche zulässig.

### 1.10. Niederspannungsleitungen

Sind unterirdisch zu führen.

### 1.11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiben. Sonstige Werbeanlagen und Automaten sind nur an Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden Lichtreflexen sowie Laserlicht sind nicht zulässig.

### 1.12. Einfriedigungen

Es sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Mit allen Einfriedigungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

### 1.13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 3,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urelände, sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen, darzustellen.

Entlang der Ferdinand-Dünkel-Straße und der Privatstraße darf ein Lärmschutzwall, mit einer Höhe von max. 4 m Höhe, angelegt werden. Eine Unterbrechung des Lärmschutzwalls für Zufahrten zum Plangelände ist an allen Stellen zulässig. Der Lärmschutzwall darf bepflanzt werden.

#### 1.14. **Drainageleitungen**

Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutzwasser- oder Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei einem Bau eines Untergeschosses eine Weiße Wanne auszuführen.

#### 1.15. **Lärmschutz**

Im Planungsgebiet sind bei Wohnnutzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu ergreifen und nachzuweisen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen den Anforderungen an Lärmpegelbereich III (erf.  $R'_{w, res}$  des Außenbauteiles mindestens 35 dB) genügen. Zudem ist die Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, über schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu bewerkstelligen, so dass auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel sichergestellt ist. Auf die Anlage (schalltechnische Untersuchung vom Juli 2011, Manfred Spinner, Riedlingen) wird verwiesen.

#### 1.16. **Waldabstand**

Innerhalb der Waldabstandslinie mit 30 m (siehe Planeinschrieb) sind alle geplanten Gebäude auf deren Gefährdung durch die angrenzende Waldfläche zu beurteilen. Eine Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

## Hinweise

### 1.17. 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 (vgl. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten).

### 1.18. Kabelauskünfte

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

### 1.19. Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für Ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke, im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen, herstellen zu lassen.

### 1.20. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 1.21. Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff sind über die beiliegende Berechnung erbracht und ausgeglichen.

### 1.22. Kieswerksbetrieb

Über den Kiesabbau, inkl. dessen Aufbereitung, kann es zu direkten Lärm- und Staubemissionen innerhalb des Plangebietes kommen. Diese sind hinzunehmen. Zusätzlich sind die schallschutztechnischen Auflagen einzuhalten.

**1.23. Bundesstraße**

Über die Bundesstraße B465 kommt es zu direkten Lärm- und Staubemissionen innerhalb des Plangebietes. Diese sind hinzunehmen. Zusätzlich sind die schallschutztechnischen Auflagen einzuhalten.

**1.24. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) nr. 2 LBO)

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

Mittelbiberach, 12.05.2014

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(ES/ES)

Schemmerhofen, den 21.05.2014



  
(Bürgermeister Mario Glaser)