

## BEBAUUNGSPLAN

### „Meisenweg“

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 27.11.2017

#### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 2430 / 27.11.2017

Textteile

1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
3. Hinweise

#### **geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

##### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 BGB 2808 Nr. 52

##### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

##### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

##### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)  
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99, 100)

**Textliche Festsetzungen vom 27.11.2017**  
in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

## 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen

Z	=	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
GRZ	=	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ	=	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,40 (siehe Planeinschrieb)

II	=	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
		Zulässige Vollgeschosse sind Dachgeschoss und Erdgeschoss (II=I+I DG) oder Untergeschoss und Erdgeschoss (II=I+I UG) (siehe Planeinschrieb)

## 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage (Bereich der Garagenzufahrt) wird als Stellplatz angerechnet.

## 1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen über 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

**1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Hauptgebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)**

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

**1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Fertigfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen  $\pm 30$  cm sind ohne Befreiung zugelassen.

Die Garagenfertigfußbodenhöhe darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

**1.1.8 Gebäudestellung (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

**1.1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

**1.1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

**1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)**

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

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen) entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste bis 25 cm innerhalb der Parzelle.

### **1.3 Anpflanzen und erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)**

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgeschrieben ist die Anzahl der Bäume, der Standort ist innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel.

#### **1.3.1 Anpflanzen von Bäumen**

Die Bäume sind 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 sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Crataegus carrierei (Apfeldorn)  
Crataegus crus-galli (Hahnendorn)  
Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Obstbaumhochstämme

### **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8 a BNatSchG)**

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind 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** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung **muss** in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Regenwasserkanal, erfolgen.

### **1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort 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 Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

## **1.6 Sonstige Festsetzungen**

### **1.6.1 Versorgungsleitungen**

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

### **1.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Auflagen zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/und Ausgleichsmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (13.07.2017, Büro für Landschaftsökologie) sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten / umzusetzen.

Mittelbiberach, 27.11.2017

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den .....

.....  
(Bürgermeister Mario Glaser)

**Gemeinde Schemmerhofen  
Kreis Biberach**

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Meisenweg“**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial**

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Warmwassererzeugung und PV-Anlagen) ist zulässig und erwünscht.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück, zulässig.

##### Wohngebäude:

Zulässig sind alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 38°. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Zulässig sind auch Flachdächer unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe für diese Dachform.

Bei Ausführung von Flachdächern sind auch Dachbegrünungen zugelassen.

##### Garagen und Carports:

Zulässig sind alle Dachformen, inkl. Flachdach. Die max. Dachneigung beträgt 38°. Eine Dachbegrünung ist erwünscht.

Für Dacheindeckungen gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallischen Materialien ist unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

#### **2.1.3 Dachgauben**

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch einen Abstand von min. 1,50 m von der Giebelaußenwand einhalten.

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

### **2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

#### **2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

#### **2.4.2 Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m ab der Parzellengrenze (Hinterkante des Straßenrandes) einzuhalten. Maßgebend ist der Bewuchs.

Als Einfriedigung sind Hecken, Holz- oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### **2.5 Stützmauern unter Garagen**

Stützmauern unter Garagen werden bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, abweichend von § 6 Abs.1 LBO, nicht auf die Wandfläche und –höhe der Garage angerechnet. Als oberer Bezugsmaß gilt hier die EFH (Fertigfußboden) der Garage. Den unteren Bezugspunkt stellt das gemittelte Gelände (Urgelände nach Abschluss der Erschließungsarbeiten) dar.

### **2.6 Belagsgestaltung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

### **2.7 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Maximale Firsthöhe im Baugebiet :

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,00 m**.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Die maximale Traufhöhe beträgt

**4,50 m** (bei II = I + I UG) und **6,50 m** (bei II = I + I DG)

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK Dachhaut.

Bei Ausführung eines Flachdaches liegt die maximale Gebäudehöhe bei 6,50m.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Attika.

**2.8 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Antennenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen. Bei Flachdächern ist ein Überragen der Attika nicht zulässig.

**2.9 Zisternen**

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

**2.10 Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)**

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutzwasserkanäle anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser, auch nicht im Zufahrtsbereich, eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

**2.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)**

Ordnungswidrig nach §75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 27.11.2017

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den .....

.....  
(Bürgermeister Mario Glaser)



## **3 HINWEISE**

### **3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser**

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser ist der öffentlichen SW-Kanalisation, Regenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

### **3.2 Höhensystem**

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

### **3.3 Erschließungsarbeiten**

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen inkl. zugehöriger Borde endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 2 hergestellt. Die Hausanschlußschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

### **3.4 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.

### **3.5 Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.6 Bodenschutz**

Das Merkblatt für den Umgang mit Boden ist zu berücksichtigen.

### **3.7 Ausführung der Einfriedungen**

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.

### **3.8 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

### **3.9 Angrenzende Grünfläche**

Bei der südlich angrenzenden Grünfläche am Geltungsbereich handelt es sich um ein stark geneigtes Gelände. Aus diesen Flächen kann bei Starkniederschlägen Oberflächenwasser auf die angrenzenden Parzellen zufließen. Auf den Objektschutz für Gebäude wird hingewiesen.

### **3.10 Überflutungsflächen**

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze und der Privatzufahrten kann es im Hochwasserfall des Mühlbaches bei Regenereignissen HQ > 10-jährlich, zu Überflutungen kommen.

Mittelbiberach, 27.11.2017

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den .....

.....  
(Bürgermeister Mario Glaser)

## **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss am 27.03.2017

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt  
gemäß § 2 BauGB am 07.04.2017

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss am 18.09.2017

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt  
am 29.09.2017

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 BauGB  
vom 09.10.2017 bis 09.11.2017

Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB vom 09.10.2017 bis 09.11.2017

Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
am 27.11.2017

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

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB  
am .....