

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerhofen
Kreis Biberach

Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 05.07.2013“**

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 25.03.2013

Glaser, Bürgermeister



Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 25.03.2013

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

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet „Sonnenenergie“

(§ 11 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (aufgeständerte Solarmodule) mit den zum Betrieb der Anlagen notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen.

Gebäude sind nicht zulässig.

Ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und das Abwasserentsorgungsnetz ist nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind nur:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschl. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (aufgeständerte Solarmodule) und den zum Betrieb der Anlagen notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Geruchsintensive Betriebe sind ausgeschlossen.

Nicht zulässig nach § 1 (6) BauNVO sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

Von den Ausnahmen nach § 8 (3) sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Nach § 1 (9) BauNVO sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschl. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (aufgeständerte Solarmodule) und den zum Betrieb der Anlagen notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen,
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
-

Geruchsintensive Betriebe sind ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

2.3 Baumassenzahl (BMZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

2.4 Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlagen

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe beträgt im Gewerbegebiet 12,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches, bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand. Falls kein First ausgebildet ist, gilt ersatzweise die Gebäudehöhe.

Die Höhe der gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarmodule) und die Höhe der zum Betrieb der gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen dürfen max. 5,0 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche. Die gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit ihren Betriebseinrichtungen dürfen 545,0 m über NN (ungefähre Oberkante der nördlichen Grubenböschung) nicht überschreiten.

3. Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)

Abweichende Bauweise = offene Bauweise

Es sind jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Photovoltaikanlagen keine Reflexionen durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen verursachen, die die Verkehrsteilnehmer auf der B 465 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

5.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird entweder an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder an Hand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten entweder a.) an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes steht der Bauherrschaft frei.

a.) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 0,8 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

b.) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,8 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Hauswand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Hauswand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (3) BauNVO)

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

Gebäude und Gebäudeteile, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sowie oberirdische Gas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Im westlichen Gewerbegebiet müssen die für den regelmäßigen Aufenthalt von Menschen geplanten Gebäude von dem bewaldeten Hang an der B 465 einen Mindestabstand von 25 m einhalten.

7. Von baulicher Nutzung freizuhaltende Fläche

Innerhalb der Fläche sind Hochbauten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

8. 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 der Leitungen darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden.

Nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens sind zu beachten:

- Kein Errichten von Gebäuden über den Versorgungsleitungen und Steuerkabel oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt.
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung und Steuerkabel beeinträchtigt.
- Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Kein Lagern von schwer transportablen Materialien.
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- Sonstige Baumaßnahmen auf Grundstücken mit ausgewiesenen Schutzstreifen bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.
- Innerhalb des Schutzstreifens sind Anlagen so anzuordnen, dass für Instandsetzungsarbeiten ein ausreichender Arbeitsraum zur Verfügung steht.

Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren.

9. 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.

10. Flächen zur Erstellung von öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken die unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen zu dulden.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Sondergebiet „Sonnenenergie“

Zum Schutz der Gelbbauchunke und der Kreuzkröte sind mindestens ca. 16.000 m² Rohbodenflächen mit wechselfeuchten, unterschiedlich tiefen (10 bis 60 cm) Tümpeln herzustellen und zu erhalten. In die Flächen sind die unverschmutzten Niederschlagswässer aus dem Baugebiet „Alte Biberacher Straße“ und die unverschmutzten Niederschlagswässer aus dem Sondergebiet „Sonnenenergie“ einzuleiten. Weiterhin sollen auch die unverschmutzten Niederschlagswässer des geplanten nördlichen angrenzenden Mischgebietes „Lindenstraße“ und der westlich angrenzenden Gewerbeflächen eingeleitet werden. Die Flächen sind in zeitlichen Abständen durch geeignete Maßnahmen in einem vegetationsfreien bzw. vegetationsarmen Zustand zurück zu versetzen bzw. zu erhalten.

Die Funktion der Ausgleichsmaßnahmen ist schon in der ersten Vegetationsperiode nach deren Fertigstellung zu überprüfen. Ist die Funktion als Laichhabitat für Gelbbauchunke und Kreuzkröte gut erfüllt, ist eine Überprüfung alle 5 Jahre ausreichend. Ist in der ersten Vegetationsperiode erkennbar, dass die Maßnahmen nicht greifen, sind mögliche Verbesserungsmaßnahmen vom Artengutachter vorzuschlagen und vom Vorhabenträger umzusetzen. Danach ist eine jährliche Kontrolle so lange notwendig, bis die Funktion erfüllt ist.

11.2 Grünflächen im Sondergebiet „Sonnenenergie“

Flächen, welche nicht zur Bewirtschaftung der Solaranlagen benötigt werden und welche nicht durch artenschutzrechtliche Auflagen anderweitig bewirtschaftet werden müssen, sind als extensive Wiesen bzw. extensive Weideflächen zu nutzen. Zur Einsaat ist ein standortgemäßes, regionales Saatgut zu verwenden oder die Begrünung erfolgt durch den natürlichen Samenflug.

Die Wiesenflächen dürfen max. 3 x pro Jahr gemäht und/oder extensiv mit Schafen beweidet werden.

11.3 Bepflanzung und Erhaltung der Bepflanzung an den vorhandenen Böschungsf Flächen

(§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die zu bepflanzen den Flächen sind dauerhaft als Pflanzflächen zu unterhalten. Vorhandene, schon bepflanzen te Flächen sind ebenfalls als Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten.

Mit Bäumen ist vom Fahrbahnrand der B 465 ein Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

11.4 Pflanzgebot auf Lagerflächen oder privaten Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro 1000 m² Lager- oder privater Verkehrsfläche sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen zusätzlich 2 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen. Im Lageplan zum Bauantrag ist eine Pflanzskizze einzureichen.

11.5 Fassaden- und Dachbegrünung

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die Fassaden mit Klettergehölzen zu gliedern und die Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

11.6 Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

12. Folgenutzung für Sondergebiet „Sonnenenergie“

(§ 9 (2) BauGB)

Nach Beendigung der Nutzung „Sonnenenergie“ ist ein Rückbau der Anlagen vorzunehmen. Die Flächen sind dann gemäß den Vorgaben aus dem Rekultivierungsplan mit 40 cm Mutterbodenauftrag und Dränageneinbau als landwirtschaftliche Nutzflächen zu rekultivieren.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.a.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

3. Vorhandene Aufschüttungen

Das Sondergebiet und das Gewerbegebiet liegen im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube. Im Zuge von Rekultivierungsmaßnahmen wurden Aufschüttungen vorgenommen. Deshalb sollten vor Baubeginn bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt werden.

4. Lärmimmissionen durch B 465

Durch die westlich des Baugebietes vorbeiführende B 465 muss besonders im westlichen Teil des Gewerbegebietes mit Verkehrslärm gerechnet werden.

5. Störung des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selber keine Abschattung erzeugt.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

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. 357), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Zulässig sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 35° innerhalb der max. zulässigen Gebäudehöhe.

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis grauen Materialien einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

Aus Boden- und Wasserschutzgründen sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind in gedeckten Farben auszuführen. Grelle Farben, glänzende oder reflektierende Materialien sind großflächig nicht zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen sind Hecken, Draht- oder Stahlzäune bis 2,5 m Höhe auch mit Übersteigschutz aus Stacheldraht zulässig. Allgemein sind im Plangebiet zur Einfriedung Stacheldrahtzäune und Mauern, auch Sockelmauern, unzulässig.

Die Einfriedungen müssen, um für Kleintiere durchgängig zu sein, einen Mindestabstand von 15 cm von der Geländeoberkante einhalten.

Mit den Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

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

5. Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen

5.1 Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Grundstückszufahrten sind mit Hartbelägen (Bitumen, Pflaster usw.) zu versehen.

5.2 Stellplätze

(§ 74 (2) LBO)

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996, geändert 04.08.2003, verfahren. Es wird der 100%-ige Mittelwert aus der Tabelle B angesetzt.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Festsetzungen für das Gewerbegebiet

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Um eine zusätzliche Belastung der Mischwasserkanalisation zu verhindern, muss soweit es die Bodenverhältnisse und die wasserwirtschaftlichen Belange zulassen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken oder im Sondergebiet versickert werden.

Ebenso muss soweit es die Bodenverhältnisse und die wasserwirtschaftlichen Belange zulassen, das Niederschlagswasser der privaten Verkehrs- und Lagerflächen auf den Baugrundstücken versickert werden.

Eine Versickerung in Gewerbegebieten ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Niederschlagswässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Bei undurchlässigem Untergrund kann auch ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Versickerungsanlagen müssen in der Lage sein, mindestens einen Regen von 180 l/s·ha zurückzuhalten und einen Drosselabfluss von max. 4 l/s·ha an die öffentliche Kanalisation am Hauskontrollschacht abzugeben. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenverhältnisse oder auf Grund gesetzlicher Vorgaben nicht möglich ist, sind auf den Baugrundstücken Rückhalteanlagen herzustellen, die in der Lage sind, den Bemessungsregen (180 l/s·ha) zurück zu halten und einen Drosselabfluss von max. 4 l/s·ha an die öffentliche Kanalisation am Hauskontrollschacht abzugeben.

Die Größe der Versickerungs- bzw. der Rückhalteanlagen ist auf mindestens einen fünfjährigen Regen zu bemessen.

Nachweise der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Dränagewasser darf nicht an die Mischwasserleitung angeschlossen werden.

6.2 Festsetzungen für das Sondergebiet

Im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Alte Biberacher Straße“, welches bisher in das Plangebiet eingeleitet wird, ist ebenfalls innerhalb der Flächen zu versickern. Ebenso kann anfallendes Niederschlagswasser aus dem geplanten Mischgebiet innerhalb der Flächen versickert werden.

Die Größe der Versickerungsanlagen ist auf mindestens einen fünfjährigen Regen zu bemessen. Bei der Erstellung der Versickerungsanlagen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Ziff. 8.1 zu beachten.

Nachweise der Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Drainagewasser darf nicht an die Mischwasserleitung angeschlossen werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die sich auf Ziff. 1 „Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung“ und Ziff. 6 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ beziehen, nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 01.12.2008
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB 05.12.2008
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt: 13.07.2009 bis 14.08.2009
4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 01.07.2009 bis 07.08.2009
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 14.09.2009
6. Beschluss des Gemeinderats über eine Planänderung und über eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über eine erneute frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 26.03.2012
7. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt: 30.03.2012 bis 20.04.2012
8. Die erneute frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in folgendem Zeitraum durchgeführt: 28.03.2012 bis 20.04.2012
9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und 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: 23.04.2012
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 27.04.2012
11. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 07.05.2012 bis 08.06.2012
12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 07.05.2012 bis 08.06.2012
13. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 18.06.2012

Gemeinde Schemmerhofen
Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 25.03.2013

- 14. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan und Satzungsbeschlusses über die örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB: 25.03.2013
- 15. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 05.07.2013
- 16. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 05.07.2013
- 17. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: 25.09.2013

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 25.09.2013

.....
Glaser, Bürgermeister

