

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Gemarkung Langenschemmern**  
Kreis Biberach

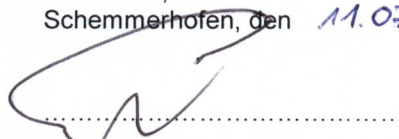
## Baugebiet „Lindäcker“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  
und Beginn der Rechtskraft nach § 10 III BauGB  
am 15.07.2011

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den *11.07.2011*

  
.....  
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 08.07.2011

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – II-geschossig als Höchstmaß

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **2.4 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

#### **Allgemeines Wohngebiet und nördlicher Teil des Mischgebietes:**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe beschränkt. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

#### **Südlicher Teil des Mischgebietes:**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 544,70 m (NN-Höhen im DHHN 12). Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Bei Flachdachgebäuden tritt an Stelle des Firstes der oberste Abschluss der Außenwand. Auch Dachaufbauten dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Überschreitungen sind nur durch kleinflächige Aufbauten unter 1 m<sup>2</sup> Grundfläche (wie z.B. Kamine und Antennen) zulässig.

### **2.5 Gebäudestellung**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der Wohngebäude am nördlichen Rand des Baugebietes gemäß Einschrieb im Plan. Ansonsten ist die Gebäudestellung frei.

## 2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

## 3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

### 3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

#### **Allgemeines Wohngebiet und nördliches Mischgebiet:**

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. 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

#### b) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,5 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.

#### **Südlicher Teil des Mischgebietes:**

Für die Gebäude im südlichen Teil des Mischgebietes wird keine max. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt.

---

#### **4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

(§§ 22 – 23 BauNVO)

##### **4.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

o = offene Bauweise; Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

a = abweichende Bauweise; entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, es sind jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

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

##### **4.3 Garagen und Nebenanlagen**

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen. Bei ferngesteuerten Garagentorantrieben ist auch ein geringerer Abstand innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Bauplatzreihe, südlich an die Straße A angrenzend (nördliches Mischgebiet), sind abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO Garagen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandhöhe von 4,00 m und eine Wandfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen als Gebäude, jedoch nur bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, zulässig.

Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

## **5. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

## **6. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen zu verlegen.

Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

## **7. 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.

## **8. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (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.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### **9.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken**

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Laubbäume, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

### **9.2 Heckenbepflanzung am nördlichen Rand**

Auf der privaten Grünfläche 1 am nördlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine einreihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen.

Eine Zierstrauchbeimengung von 30 % ist zulässig.

Eine Einfriedung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

### **9.3 Grünfläche am westlichen Rand**

Die private Grünfläche 2 am westlichen Rand des Baugebietes ist als Grünfläche anzulegen. Das in Teilen innerhalb der Grünfläche liegende geschützte Biotop „Schlehenhecke“ ist zu erhalten.

### **9.4 Anlage einer Obstwiese auf dem geplanten Flst. 457/4**

Auf der privaten Grünfläche 3 Flst. 457/4 ist eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesenutzung anzulegen. Die Wiesenfläche darf max. 3 x pro Jahr gemäht werden.

Eine Bebauung der Fläche ist nicht zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### **10.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird im erforderlichen Umfang das Flurstück 547 (Rissrenaturierung) auf der Gemarkung Langenschemmern verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Flächen zu 30 % zugeordnet. Die privaten Flächen erbringen auf das gesamte Baugebiet bezogen einen Ausgleich von 70 %.

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 § 135 a-c Baugesetzbuch vom 23.09.2004.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 15.03.2011 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

### **10.2 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.

Ebenso ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.



## **Anlage 1: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten 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. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **2. Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

### **3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser**

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

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden.

## Anlage 2: Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

### Das sollten Sie beachten:

- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
- **Erdaushub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelle, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
- **Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
- **Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
- **Torf zur Bodenverbesserung:** Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phacelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
- **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

- Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Januar 2000 -

## 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)

### 1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Hauptgebäude und Garagen:

Zulässig sind alle Dachformen, mit Ausnahme von Tonnendächern, mit einer Dachneigung von 7° – 45°. Bei den nördlichen Randbauplätzen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen und bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Im südlichen Teil des Mischgebietes sind gemäß dem Einschrieb im Plan bei allen Gebäuden auch Flachdächer zulässig.

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis grauen Dachsteinen einzudecken. Es sind auch rote bis rotbraune oder schwarze bis graue, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

## 2. Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

## 3. Niederspannungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

## 4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### a) Gegenüber öffentlichen Flächen

Als Einfriedung im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Flächen Hecken, Holzzäune oder Metallzäune bis 0,8 m Höhe zulässig.

Als Einfriedung im Mischgebiet sind entlang der öffentlichen Flächen auch Metallzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Stacheldrahtzäune und Mauern unzulässig. Sockelmauern und Stützmauern sind nur bis 0,2 m Höhe zulässig.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand und von Feldwegen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

### b) Gegenüber Nachbargrundstücken

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

Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig.

## 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### Allgemeines Wohngebiet und nördlicher Teil des Mischgebietes:

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urge-  
lände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten) sind nur  
als Ausnahme zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Ab-  
stand von 4,0 m entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme von Garagenzufahrten, ist ein höhen-  
gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Nicht überdachte Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie sonstige befe-  
stigte Gartenflächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die  
Regenwasserableitung muss in die private Grünfläche erfolgen. Alternativ ist auch ein An-  
schluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

## 6. Regenwasserzisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

### Allgemeines Wohngebiet und nördlicher Teil des Mischgebietes:

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Entwässerung der  
Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden.

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte-  
und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der  
Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird über  
den Ringraum der Zisternen versickert, er ist auf 0,30 l/s festgelegt. Der Überlauf der Zis-  
ternen ist an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal über Hauskontrollschacht)  
anzuschließen. Das Hofflächenwasser ist über den Hauskontrollschacht der Regenwas-  
serkanalisation zuzuleiten.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 4,4 m<sup>3</sup> je Bauplatz  
angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Garten-  
bewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen nicht nur  
zu Gartenbewässerungen 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.

### **Südlicher Teil des Mischgebietes:**

Die Entwässerung des schon erschlossenen südlichen Teils des Mischgebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation im Lehenkreuzweg ist deshalb nach einer Regenwasserbehandlung / Regenwasserpufferung zulässig.

### **Allgemeines:**

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

## **7. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

### **Allgemeines Wohngebiet:**

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Mischgebiet:**

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

## **8. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf Gewerbeflächen wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996 verfahren.

## **9. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 73 (3) Nr. 2 LBO)

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

## 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: | 25.01.2010                |
| 2. Änderung des Geltungsbereiches und erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über die Aufstellung einer Satzung Örtl. Bauvorschriften zum Bebauungsplan: | 19.04.2010                |
| 3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB  | 11.06.2010                |
| 4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt:    | 11.06.2010 bis 09.07.2010 |
| 5. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt.  | 10.06.2010 bis 09.07.2010 |
| 6. Beratung des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:  | 12.07.2010 und 31.01.2011 |
| 7. Änderung des Geltungsbereiches und erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über die Aufstellung einer Satzung Örtl. Bauvorschriften zum Bebauungsplan: | 31.01.2011                |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:   | 01.04.2011                |
| 9. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:   | 11.04.2011 bis 13.05.2011 |
| 10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | 29.03.2011 bis 13.05.2011 |
| 11. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB:   | 22.06.2011 bis 08.07.2011 |
| 12. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 11.07.2011                |
| 13. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):  | 11.07.2011                |
| 14. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:  | 15.07.2011                |
| 15. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:   | 15.07.2011                |
| 16. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:   | 20.07.2011                |

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den 11.07.2011

.....  
Engler, Bürgermeister