



Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach

Baugebiet „Bohnenstockäcker II“

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

vom 09.06.2008

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

09.06.2008



Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 09.06.2008

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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).

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.

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

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.5 Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der Wohngebäude am südlichen 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.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Wohngebäude ist im Lageplan in NN-Höhe festgesetzt. Eine Abweichung von dieser Höhe darf max. 20 cm betragen.

3.2 Garagenrohfußbodenhöhe

Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gemessen am höchsten Punkt der der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 – 23 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

4.2 Garagen und Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 2a 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.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen als Gebäude, jedoch nur bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt, zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

Auf Grund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisternen innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

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 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.

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.

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird das Flurstück 2182 auf der Gemarkung Langenschemmern verwendet.

Dabei werden die Flächen durch die Vergrößerung der feuchten Mulden und der Tümpel und durch eine Entbuschung ökologisch aufgewertet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Flächen zu 103 % zugeordnet. Die privaten Flächen erbringen auf das gesamte Baugebiet bezogen einen Ausgleich von 3 %.

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 Eingriffsbilanz vom 09.06.2008 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

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 Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

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.

3. Immissionen durch Landwirtschaft

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

4. Grundwasser / Schichtwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser 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.

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.

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 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895/900)

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 Bauplätzen entlang des geplanten südlichen Ortsrandes sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen und bei Garagen sind auch Flachdächer und bei Anbauten an das Wohngebäude auch abgeschleppte Dächer 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 über 50 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück sind unzulässig.

Bei der Bauplatzreihe entlang des südlichen Ortsrandes sind Dachaufbauten und Öffnungen im Dach mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu den Giebelseiten zulässig, soweit ihre Gesamtlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreitet.

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 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

4. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen sind Hecken, Holzzäune oder Drahtzäune bis 0,8 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Sockelmauern sind bis 0,2 m Höhe zulässig.

Mit den Einfriedigungen ist vom Fahrbahnrand und von Feldwegen 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 Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 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 3,0 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 befestigte Gartenflächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in die private Grünfläche erfolgen.

6. Regenwasserzisternen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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 getrennt vom Schmutzwassersystem über Retentionszisternen zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss.

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.

Das Retentionsvolumen der Zisternen wird an Hand der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird auf 0,15 l/s festgelegt und ist einschl. des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Speichervolumen der Zisternen wird mit ca. 5 m³ angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung 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.

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

7. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

8. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

9. Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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: | 10.12.2007 |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB | 08.02.2008 |
| 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am: | 08.02.2008 |
| 4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. | 08.02.2008 bis 07.03.2008 |
| 5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die erste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 10.03.2008 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 18.04.2008 |
| 7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: | 28.04.2008 bis 30.05.2008 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 23.04.2008 bis 30.05.2008 |
| 9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | 09.06.2008 |
| 10. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | 09.06.2008 |
| 11. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | 13.06.2008 |
| 12. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden rechtskräftig am: | 13.06.2008 |
| 13. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: | 16.06.2008 |

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 09.06.2008



.....
Engler, Bürgermeister