



**Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Alberweiler
Kreis Biberach**

Änderung des

BEBAUUNGSPLANES

„Guggenbühl“

bestehend aus folgenden Einzelteilen:

1. Textliche Festsetzungen vom 19.06.2000 (Bestandteil des Bebauungsplanes)
letzte Änderung vom 09.03.2004
2. Hinweise
Verfahrensvermerke
Begründung zum Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB) der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 BGBl. I S. 1250)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die LANDESBBAUORDNUNG (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(Gbl. S. 581)

Textliche Festsetzungen vom 30.09.2002
letzte Änderung vom 09.03.2004
in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß §1 , Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4,Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
im Plan gelten als Höchstgrenze.

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.1.3.1 offene Bauweise für Hauptgebäude

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse (1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss)

1.1.3.2 Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, so lange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m einzuhalten. Der Stauraum vor einer Garage wird als Stellplatz angerechnet.

1.1.3.3 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze vorgeschrieben.

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

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raumes und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.6 Mindestgröße und Mindestbreite 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 NN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 20 cm sind zugelassen.

Firsthöhen werden von EFH bis OK-Dachfirst gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeneiveau und EFH werden in die Höhenangaben nicht einbezogen.

1.1.8 Flächen für Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude über 20 m³ umbauter Raum, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.1.9 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 Anpflanzen und erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)

1.2.1 Erhalten von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die Bäume zu erhalten.

1.2.2 Anpflanzen von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen.

1.2.3 Anpflanzen von Sträuchern

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Sträucher vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet.
Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

1.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen zulässig.

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten aus verzinnem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

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

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke sind 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, vergleiche Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Ausgleichsmaßnahme im Sinne von §§ 1 a und 9 Abs. 1 a Bau GB. Auf den Privatgrundstücken wird die Anpflanzung von einzelnen Bäumen verlangt. Der eingetragene Standort kann verändert werden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind in der Begründung ausführlich dargestellt.

2. HINWEISE

2.1 Oberflächenwasser / Abwasser

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

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

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle anzuschließen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden müssen.

2.2 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.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen.

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird der Block 77/5, Gemarkung Aßmannshardt, verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 81,4 % und den öffentlichen Flächen zu 18,6 % zugeordnet. 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 § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998. Die Eingriffsbilanz vom 14.10.2003 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dieser Baum ist dauernd zu erhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde
Esche, Eberesche edulis
Schwedische Maulbeere
Berg-, Feld- oder Spitzahorn
Stieleiche
Rot- oder Hainbuche
Baumhasel
Obstbaum – Hochstamm
(Stammumfang mind. 10 cm)

2.5 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, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Biberach, 19.06.2000 / 26.01.2004 / 09.03.2004

WASSER-MÜLLER

Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
ES/he

Schemmerhofen, den 09. März 2004



(Bürgermeister Engler)

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

„Guggenbühl“

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Ortskernes von Alberweiler und wird begrenzt durch

- die angrenzende Bergstraße im Norden
- die Bebauung entlang der Talstraße im Osten
- freie landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden
- eine Böschungsfäche im Westen an die ein Kies-Abbaugelbiet anschließt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

2. Planungsziele

Die Gemeinde Schemmerhofen verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes „Guggenbühl“ im Ortsteil Alberweiler das Ziel, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, für eine Verstärkung der Eigentumsbildung an Wohnraum (Einfamilienbebauung) Bauland zur Verfügung zu stellen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist damit die Schaffung eines Wohngebietes, das für die breite Bevölkerungsschicht attraktives Wohnen in Einfamilienhäusern ermöglicht.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene und überplante Fläche fügt sich in die Gesamtentwicklung von Alberweiler ein und trägt langfristig zur Ortsabrundung bei.

3. Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Änderung des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Guggenbühl“ dar. Dieser wurde am 19.06.2000 als Satzung beschlossen, am 30.08.2000 vom Landratsamt Biberach genehmigt und am 15.09.2000 öffentlich bekannt gemacht und somit rechtskräftig.

Da sich keine Interessenten für Gewerbeflächen fanden, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den Bebauungsplan mittels einer Änderung von gewerblichen Flächen in Wohnbauflächen abzuändern.

Außerdem wurde der Geltungsbereich von ca. 1,0 ha auf ca. 1,74 ha vergrößert.

Die Gesamtfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist seit 04.12.2000 rechtskräftig.

4. Inhalt der Planung

4.1 Baugrund

Beim betrachteten Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugelände, das rekultiviert wurde. Die Rekultivierung wurde mit Auffüllmaterial (ca. 10 m Schichtstärke) durchgeführt. Ein geotechnisches Gutachten, das für das Gebiet erstellt wurde, belegt, dass das aufgefüllte Material nicht oder nur sehr schwach sickerfähig ist. Aus diesem Grunde wird für das neue Baugebiet nur eine Regenwasserpufferung, keine Versickerung vorgesehen.

Dabei wurde bereits im Vorgriff eine neue Regenwasserleitung von der Talstraße zum Mühlbach verlegt.

4.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die Bergstraße verkehrstechnisch erschlossen. Des Weiteren erhält das Gebiet einen Gehweganschluss (2 m breit) an die Talstraße.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes sind mit 5,50 m Breite ohne Gehweg geplant. Lediglich im Bereich des Anschlusses an die Bergstraße wurde eine Straßenbreite von 6,00 m gewählt, um den Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich, welcher zusätzlich ein starkes Gefälle Richtung Süden aufweist, übersichtlicher gestalten zu können.

Im Baugebiet ist eine Ringstraße ausgebildet. Sie stellt eine optimale Verkehrsführung mit wenig Begegnungsverkehr dar. Richtung Südwesten sind bereits Straßenanschlüsse für eine spätere Erweiterung geplant.

Neben der vorhandenen Umspannstation sind 4 Parkplätze geplant. Die Zufahrt zur Umspannstation erfolgt über die öffentlichen Parkplätze.

4.3 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Es ist geplant, das Schmutzwasser und das Regenwasser in zwei separaten Leitungen abzuführen. Das Schmutzwasser gelangt dann in der Talstraße in einen bestehenden Mischwasserkanal, der wiederum einer Regenwasserbehandlungseinrichtung zugeführt wird. Es sollte in jedem Fall darauf geachtet werden, dass keine Drainagen oder Dachflächen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Das Regenwasser wird in einem zweiten Kanalsystem gesammelt und gepuffert in den neu verlegten Regenwasserkanal in der Talstraße abgegeben. Die Ableitung erfolgt direkt in den Mühlbach. Die Pufferung ist unterirdisch z.B. unter den Parkplätzen und unter der Straße mit abgedichteten Sicker- / Retentionsblöcken vorgesehen. Über einen Drosselschieber kann dann die Abflussmenge in den Mühlbach eingestellt werden. Das Regenwassersystem muss für sehr starke Regenereignisse einen Notüberlauf erhalten.

4.4 Wasserversorgung

Es ist geplant, das Gebiet zweiseitig über die Bergstraße und die Talstraße zu versorgen, um die Ausfallsicherheit zu erhöhen.

4.5 Grünordnungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind als Ausgleich für die Bebauung bereits einige Festsetzungen aufgenommen:

- Böschungsbegrünung bzw. Erhalt im Bereich der Bergstraße
- Pflanzgebote auf den Parzellen
- Befestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen

Des Weiteren ist von der Gemeinde ein landwirtschaftliches Grundstück erworben worden. Es soll entsprechend, in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach, ökologisch aufgewertet werden.

5. Sonstiges

Über den vorliegenden Bebauungsplan kann die Gemeinde eine geordnete Erschließung für den Teilort Alberweiler gewährleisten.

Da die Nachfrage für Gewerbeflächen im Teilort Alberweiler definitiv nicht vorhanden ist, stellt die Änderung des vorhandenen und genehmigten Bebauungsplanes in Bezug auf die Nutzung (Änderung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen) die sinnvollste Variante für die Weiterentwicklung dar.

Biberach, 19.06.2000 / 26.01.2004 / 09.03.2004

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
ES/he

Verfahrensvermerke

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am	31.10.2003
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB als Infoveranstaltung	am	06.11.2003
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am	21.11.2003
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	27.11.2003 bis 30.12.2003
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	26.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt	am	12.03.04
In Kraft getreten gemäß § 10 BauGB	am	12.03.04

Gefertigt: Biberach, 19.06.00 / 26.01.2004 / 09.03.2004

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß

Schemmerhofen, den 09. März 2004


(Bürgermeister Engler)

**Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Alberweiler
Kreis Biberach**

**1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN „Guggenbühl“**

§ 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995

1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

Dachformen

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 42° zugelassen.

Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdach versehen werden, wenn diese extensiv begrünt werden. Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken. Reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen sind nicht bzw. nur für untergeordnete Anlagenteile zulässig.

1.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 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.

1.3 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Funkantennen einschl. Mobilfunk- und Amateurfunkantennen sind nicht zugelassen. Bei Satellitenantennen ist ein Durchmesser von max. 90 cm zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

Standorte und Nebenanlagen [Verteilerschränke] für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wegen geduldet werden.

1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

1.5.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Niveauangleichungen zu den Nachbargrundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind nur als Ausnahme zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

1.5.2 Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

- a) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten).
- b) Zäune, Hecken
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen [Holz- oder Drahtzäune, Hecken] einen Abstand von 0,5 m haben und dürfen max. 0,80 m hoch sein.
- c) Stützmauern im Hangbereich
Als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,50 m bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau nur hangseitig zulässig.
- d) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.6 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

	Hauptgebäude
maximale Firsthöhe im Baugebiet	8,00 m

1.7 Der Bau von Zisternen ist zulässig

Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers vorzusehen.

Biberach, 19.06.2000 / 26.01.2004 / 09.03.2004

WASSER-MÜLLER

Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / RiB
ES/he