

**Genehmigt**

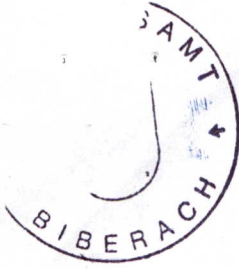
Biberach, den

**Gemeinde Schemmerhofen**

**04. NOV. 1999**

**Ortsteil Schemmerberg**

Kreis Biberach



## **Gewerbegebiet „Untere Stopferteile III“ in Schemmerberg**

*Textteil*

*zum*

*Bebauungsplan*

**Maßstab 1:500**

vom 17.06.1999

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1.1 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### **1.2 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

#### **1.2.1 Gewerbegebiet - GE** (§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Außer den in § 8 (2) BauNVO zulässigen Einrichtungen werden zugelassen:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21a BauNVO)

#### **1.3.1 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstwert.

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.4 Firsthöhe (FH)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante, bei Flachdachgebäuden bis zum obersten Abschluss der Außenwand.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine usw., sind zulässig.

1.3.5 Höhenlage von Gebäuden  
(§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen max. 30 cm über der OK des Straßenrandes entlang der vorgelagerten Grundstücksgrenzen liegen. Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.

**1.4 Bauweise**  
(§§ 22 - 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

abweichende Bauweise = offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig.

1.4.2 Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO

sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.3 Nebenanlagen für Versorgung

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

## **1.5 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 (1) Nr. 25a und 25b und § 9 (1a) BauGB)

Gemäß § 27 Nachbarrechtsgesetz vom 08.01.1996 müssen die vorgeschriebenen, nachbarschaftsrechtlichen Abstände für die Festsetzungen über Anpflanzungen nicht eingehalten werden. Dies gilt nicht gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

### **1.5.1 Pflanzgebot von Straßenbäumen**

Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen. Änderungen vom Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungskante sind zulässig. Die Bepflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene Bäume müssen von den Grundstückseigentümern durch gleichwertige ersetzt werden.

Baumart: Stieleiche - Quercus robur

### **1.5.2 Privates Pflanzgebot**

Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Bäumen sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelbeere.

Die Bepflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen. Die Bepflanzung ist von den Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene Pflanzen müssen von den Grundstückseigentümern durch gleichwertige ersetzt werden.

### **1.5.3 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer unter 15° Neigung mit einer Dachbegrünung zu versehen.

### **1.5.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

1. Regenwasserbehandlungsanlage mit Absetzteich, Schilfbecken und naturnaher Umfeldgestaltung (Flst. 1207, Markung Schemmerberg)
2. Biotopgestaltung auf den Flurstücken 620 und 621, Gemarkung Langenschemmern unter Einbeziehung des seitlich liegenden Grabens (WAG 618).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 17.06.1999 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan. Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz mit bewertet.

Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 wird den privaten Flächen zu 116% 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.

## 1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

### 1.6.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an 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.

### 1.6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang den dargestellten Bereichen ist eine Zufahrt zu den Straßen und Wegen nicht zulässig.

### 1.6.4 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden.

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

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

(§§ 74 und 75 LBO)

### **2.1 Dachgestaltung**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Flaches oder geneigtes Dach auch in Kombination oder Sonderformen (z.B. Sheddach), stets aber unter Berücksichtigung der maximalen Firsthöhe.

(SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

Die Dachneigung ist innerhalb der zulässigen Firsthöhe beliebig.

Die Dächer sind mit matten, nicht glänzenden Materialien in rotbrauner oder grauer Farbe zu decken.

Dachbegrünungen sind zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung**

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

### **2.3 Werbeanlagen**

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

### **2.4 Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen**

2.4.1 Grundstückszufahrten sind mit Hartbelägen (Bitumen, Pflaster usw.) oder Kies- oder Schotterdecken zu versehen.

2.4.2 Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.4.3 Die Grundstücke sind rückstausicher über Rückstauenebene lt. Kanalisationsplan aufzufüllen.

2.4.4 Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

### **2.5 Einfriedungen**

Holz-, Spann-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stacheldraht und Mauern sind unzulässig.

## 2.6 Hinweise

### 2.6.1 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

### 2.6.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

### 2.6.3 Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass die Regenwässer auf dem Baugrundstück über Mulden versickert, zurückgehalten oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung verwendet werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

## 2.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk:  
Schemmerhofen, den 17.08.1999



.....  
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 17.06.1999

**F. U. N. K.**  
INGENIEURBÜRO  
Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen  
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.12.98 mit Änderung vom 15.03.99 beschlossen, den Bebauungsplan "Untere Stopferteile III" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.01.99 bzw. am 07.05.99 mit Berichtigung vom 14.05.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB hat vom 10.05.99 bis 07.06.99 stattgefunden.

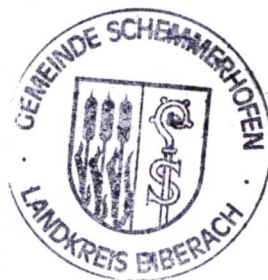
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.06.99 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Untere Stopferteile III" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 18.06.99 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.06.99 bis 30.07.99 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.08.99 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.08.99 den Bebauungsplan "Untere Stopferteile III" als Satzung beschlossen.



Ausfertigungsvermerk:  
Schemmerhofen, den 17.08.1999

.....  
Engler, Bürgermeister

## 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Torf zur Bodenverbesserung:  
Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelle schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. Überdüngung:  
Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.