Genehmigt
Biberach, den
30. JULI 1997

Ingenieurbüro Walter Schwörer - Postfach 1341 - 88493 Riedlingen

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Aßmannshardt
Kreis Biberach

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER BEUND III"

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -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)

3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I, S. 58)

4. §§ 3, 5, 6, 7, 11, 13 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

5. Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1993 (GBl. S. 629)

## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO. Gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BBauG gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO ist bis maximal 50 cm zulässig.

c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, zulässig.

Je Wohnung werden 1,5 Stellplätze gefordert, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|---|---|---|
| Maß der baulichen Nutzung: | | (§§ 16 - 21a BauNVO) |
| 1. | Geschoßzahl: | Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 2. | Grundflächenzahl (GRZ): | Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 3. | Geschoßflächenzahl (GFZ): | Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |

## IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel-oder Doppelhäuser zulässig. Garagen als Grenzbauweise sind bis zu einer Wandfläche von 40 qm zulässig (besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO).
   Aus gestalterischen Gründen ist es erwünscht, daß nebeneinanderliegende Garagen von zwei Grundstücken etwas versetzt voneinander angeordnet werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:
   Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) siehe Eintragung im Plan. (Höhen im neuen System).
   Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 20 cm über-und bis zu 20 cm unterschritten werden.

3. Gebäudehöhen:
   (§ 74, Abs. 1, Ziff. 1 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO vom 23.01.1990)
   Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei zweigeschoßigen Gebäuden 5,80 m gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.

4. Eingeschoßige Gebäude:
   Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine max. Traufhöhe von 5,00 m zulässig. Diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB):
   Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.
   Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar.

6. Zahl der zulässigen Wohnungen § 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB:
   Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

## V. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

1. Dachform

   a) Bei Wohngebäuden: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
      Krüppelwalme sind zulässig.

   b) Der Dachvorsprung soll 1,00 m nicht überschreiten.

   c) Außermittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.
      An Anbauten und Nebengebäuden sind sie, sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonieren, zulässig.

   d) Dachaufbauten sind zugelassen.
      Die Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe nicht breiter als 1/2 der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie 2/3 der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.
      Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

e) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

f) Bei Garagen:
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung und Dachneigung müssen einander entsprechen).
Die Dächer der Garagen dürfen bei einer Grenzbebauung (zur Grenze) abgewalmt werden. Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

g) Sonnenkollektoren:
Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben.

2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

3. Dachdeckung

Dächer sind mit rot bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen.
Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Eindeck-Materialien sind unzulässig.

4. Gebäude- und Fassadengestaltung

a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.

b) Sichtschutzwände sind in einer Höhe von max. 1,80 m, jedoch nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksfläche zulässig.
Sie sollen in der Materialwahl auf das Gebäude abgestimmt und im Baugesuch dargestellt werden. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z. B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig.

c) An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind zulässig.

d) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

e) Antennenanlagen (§ 74, Abs. 1, Ziff 4, LBO)
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.

f) Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

## VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird.
Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Kanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

   a. Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind bei der Verlegung zwischen den Fugen Abstände von mindestens 2 cm einzuhalten.

   b. Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen -soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen.
   Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.

   c. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten, oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

   d. Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden.
   Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. Ersatz zu pflanzen.

   Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:
   Linde
   Esche/Eberesche edulis
   Schwedische Mehlbeere
   Berg-/Feldahorn/Spitzahorn
   Stieleiche
   Rotbuche/Hainbuche
   Baumhasel
   Obstbaum-Hochstamm
   (Stammumfang mind. 10 - 14 cm)

   e. Die Eigentümer der am südlichen Rand des Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücke sind verpflichtet, entlang der südlichen Grundstücksgrenze, auf einer Breite von mind. 3 m, eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen und ständig zu belassen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten (siehe Plan).

   Als geeignete heimische Sträucher werden empfohlen:
   Birke/Heister
   Flieder
   Hainbuche
   Hartriegel
   Haselnuß
   Heckenkirsche
   Hunds-Rose
   Hecht-Rose
   Liguster
   Pfaffenhütchen
   Sal-Weide
   Schneeball
   Trauben-Kirsche
   Weißdorn
   Zaunrose

f. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
(§ 8 a BNatSchG i. d. F. vom 22.04.1993)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den Bauflächen und Erschließungsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 10 % und auf die privaten Eingriffe 90 % der Ausgleichsmaßnahme.

2. Grundstückseinfriedung (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

a. Zäune und Hecken
An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune sowie Holzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.

b. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.
Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

d. Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe können zugelassen werden. Andere Mauern sind unzulässig.

3. Sichtflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 und 74 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

## VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Grundwasser darf den Kanälen nicht zugeführt werden.

2. Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert werden, sind dieselben über eine Abwasserhebeanlage zu entsorgen.

3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle können die Dachflächenwässer auf dem Baugrundstück versickert bzw. verrieselt werden oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden.

**VIII. Hinweise:**

1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung geht zu Lasten des Bauenden.

2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
   Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä, zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Es ist nur die oberirdische Heizöllagerung gestattet. Erdtanks sind nicht zulässig.

4. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn, Bodenschutz bei Bauarbeiten.

5. In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen wird ausdrücklich hingewiesen. In landüblichem Normalmaß sind sie zu dulden.

6. Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Jungholzgruppe. Es sind daher künftig die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung einzuhalten. Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet, aufgestellt durch das Landratsamt Biberach, liegt bei der Gemeinde Schemmerhofen zur Einsicht aus.

7. Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

Altheim/Schemmerhofen, den 02.12.1996 HK/mk
geändert, 13.03.1997

Ausgefertigt,
Schemmerhofen, den 17. Juni 1997

Ingenieurbüro Schwörer
88499 Altheim b. Riedlingen

Engler
Bürgermeister

GEMEINDE SCHEMMERHOFEN
LANDKREIS BIBERACH

# Merkblatt für den Bauherrn
# Bodenschutz bei Bauarbeiten

## Daran sollten Sie denken

**Böden** sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

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

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100 000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

**Bodenschutz ist nötig.** Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

**Bodenschutz nützt den Bewohnern.** Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - gerne zur Verfügung.

## Das sollten Sie beachten

**Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem 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 2m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, 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 als 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.

## Das sollten Sie vermeiden

**Bodenverdichtung** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht 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, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche 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 Phazelia 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.