



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Riðinsel Nord"

- A Rechtsgrundlagen**
- Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- 1.1 GELTUNGSBEREICH**
 ■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.2.1 Mischgebiet**
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.3.1 II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3.2 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.3.3 1,2** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 1.4 BAUWEISE**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
- 1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.5.1** Baugrenze
- 1.6 VERKEHRSFÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1** Öffentlicher Gehweg
- 1.6.2** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.3** Öffentliche Parkfläche
- 1.6.4** Sichtfelder
 Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichtdistanzen über 0,80m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.
- Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verkehrslenker auf privaten Grundstücken zu dulden.
- Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauelementen (Hinterbänken für Randsteine bzw. Stielplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.
- 1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.7.1** Öffentliche Grünfläche
- 1.8 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**
- 1.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**
 Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Juni 2013, erstellt durch Garten- und Landschaftsarchitekt Edmund Speerger - siehe Anlage - ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Mit den darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht werden.
- 1.8.2 Öffentliche Grünflächen § 9(1) 15 BauGB**
 Auf den gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen entspr. Pfl 1, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entspr. A 1 und A 2 vorzunehmen. Die gekennzeichneten Bäume entlang der Rið sind entsprechend Pfl 1 zu erhalten, ebenso der Auwald, bzw. Auwaldstreifen entsprechend Pfl 2.
 Die Anlage von Sickermulden zur Retention von Niederschlagswasser ist zulässig. Kleine Teilbereiche können gärtnerisch gestaltet werden und mit Kleingehölzen, Stauden etc. bepflanzt werden.
 Die Anlage eines Spielplatzes für Kinder unter 12 Jahren ist zulässig.
- 1.8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 1.8.3.1 Pflanzgebiet Pfl 1 für Einzelbäume**
 Auf der gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Baumarten der Artenliste 1.
- Artenliste 1 Geeignete Gehölze
- Bäume
 Alnus glutinosa (Schwarzleite), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus padus (Traubeneiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme)
- 1.8.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 1.8.4.1 Pflanzbindung Pfl 1 für Baumreihe**
 Die gekennzeichneten Bäume entlang der Rið und entlang dem Querverg sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.
- 1.8.4.2** Pflanzbindung Pfl 2 für Auwald und Auwaldstreifen
 Die gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten und zu entwickeln; d. h. standorttypische und gebietsfremde Gehölze (Fichten, Sommerleiden, Robinien etc.) sind zu roden. Schutz, Baumaterialien und Unrat sind zu entfernen.
- 1.8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Funktionserhaltende Maßnahmen für die Zoondecks:
- 1.8.5.1** A1 Sonnenplätze und Verbesserung des Nahrungsangebotes
 Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Ufer ist ein mind. 5 m breiter Streifen mit artenreicher, schütterer Vegetation auf magerem Substrat zu entwickeln. Zur Pflege sind jährlich eine 1-2malige Mahd, sowie die Abfuhr des Mähguts vorzunehmen.
- 1.8.5.2** A2 Ersatzlebensraum
 Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein L-förmiges Steinriegel- oder Trockenmauerlopp mit ca. 15 und 7 m Länge anzulegen. Es ist mit grobem Steinmaterial zu gründen und mit Sandhaufen und magerem Substrat zu säumen.
- 1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9(1) 16 BauGB**
- 1.9.1** Gewässerrandstreifen
 An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.
 Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen errichtet werden. Ebenso darf diese Fläche nicht, auch nicht während der Bauzeit, zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Boden, Baustoffe, Kompost oder Abfall) verwendet werden.
- 1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.10.1** Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- 1.10.2** Bestandshöhen in m über NN auf der Grundlage des DHN 12
- 1.11 NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| max. zulässige Grundflächenzahl | max. zulässige Geschossflächenzahl | |
| Bauweise | | |
- C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**
- 1.12 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen**
 Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1989 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.
- 1.13 Bodenfunde**
 Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 - Denkmalpflege
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 1.14 Lärm und Geruchsbelästigung**
 In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich im Westen, Süden und Südosten Grundstücke, die landwirtschaftlich oder gewerblich, bzw. als Dorfplatz genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung bzw. Betrieb wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind diese zu dulden.
- 1.15 Wasserversorgung, Brandschutz**
- 1.15.1** Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.
- 1.15.2** Belange des Brandschutzes
 Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückskstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
 Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlinien) in der jeweils gültigen Fassung.
 Der Abstand Objekt - Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.
- 1.16 Bodenschutz**
 Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil "Merkmale für den Bauherrn / Boden-Schutz bei Bauarbeiten".
- 1.17 Durchgrünung Stellplätze**
 Es wird empfohlen, die Stellplätze mit geeigneten Hochstämmen zu untergliedern und zu durchgrünen (Schatten, Staubbindung).
- 1.18 Erschließung**
 Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen von Straße und Gehwegen, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (bituminöse Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn.

1.19 Freiflächengestaltung
 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag bzw. zum Kennzeichnungsverfahren einzureichen.

1.20 Plangenaueigkeit
 Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Weder die Gemeinde Schemmerhofen noch die Planungsbehörde übernehmen hierfür die Gewähr.

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO - BW)

A Rechtsgrundlagen
 Dem Erlass dieser örtlichen Bauvorschriften liegen zugrunde:
 1 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
 2 Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

B Festsetzungen
 In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1.1 Grundstücksentwässerung
 (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

1.1.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

1.1.2 Häusliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

1.1.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Erschließungsflächen wird über die belebte Bodenschicht breittreilig zur Versickerung gebracht.

1.1.4 Die Planunterlagen sind mit Einzeichnungen sämtlicher Regen- und Abwasser führenden Leitungen von den Anfallstellen bis zur Einleitstelle sowie mit Schnittzeichnungen vorzulegen.

1.1.5 Untergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Sofern im Untergeschoss Abwasserleitungen erforderlich werden oder Regenwasser bei Zufahrten zu den Untergeschossen oder Schmutzwasser von Sanitäranlagen, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

1.1.6 Rückstauhöhen im Schmutz- und Regenwasserkanal sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

1.1.7 Die nicht überdeckten Stützplätze und Zufahrten auf dem Baugrundstück sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Rasengrunderpflaster; durchlässiges Pflaster; wassergebundene Decke; Rasengrünsteinsteine; etc.) herzustellen.

1.2 Ordnungswidrigkeiten
 (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Übersichtsplan

Planbereich **Plan-Nr.**

--	--

Gemeinde Schemmerhofen
 Landkreis Biberach Ortsteil Schemmerhofen

Bebauungsplan "Riðinsel Nord"

Fertiggestellt: 10.06.2013

ARCHITEKTUR STADTEBAU
 OBERMEIER + TRAU
 Freie Architekten PartG
 Frauenstraße 112, 89073 Ulm

Für die Verkehrsplanung:
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Als Satzung ausgefertigt:
 Schemmerhofen, den
 Bürgermeisteramt

Als Satzung ausgefertigt:
 Schemmerhofen, den
 den Landkreis Biberach
 vom 05.04.13 Nr. 13

Öffentliche Bekanntmachung
 des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Schemmerhofen und den Landkreis Biberach
 vom 05.04.13 Nr. 13

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Schemmerhofen und den Landkreis Biberach
 vom 05.04.13 Nr. 13

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt
 vom 12.04.13 bis 13.05.13

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 10.06.2013

In Kraft getreten am 30.08.13
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet