



Gemeinde Schemmerhofen  
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Dachsweg", M = 1 : 500

- RECHTSGRUNDLAGEN
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548
  - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S.209)
  - Planzonenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
  - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz am 16.04.2013 (GBl. S.55)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 5 BauNVO)
  - Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
      - Grundflächenzahl GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6
      - Geschossflächenzahl GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
      - Zahl der Vollgeschosse maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: siehe Planschrieb
      - Gebäudehöhen maximale Gebäudehöhe: siehe Planschrieb, jeweils gemessen von der Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bezugshöhe der Verkehrsfläche ist jeweils der höchste Punkt der Oberkante Randeinfassung der Erschließungsstraße entlang des jeweiligen Grundstücks.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze

- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
  - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend Landesbauordnung zugelassen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)
  - Entlang der K7528 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen, die bis zu einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der K7528 hergestellt werden dürfen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Stellplätze
- öffentlicher Geh- und Radweg
- öffentlicher Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Dachdeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dachdeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

Stellplätze und befestigte Hofflächen  
Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflanzgebiet 1  
Zu pflanzende Laub-Bäume: auf verbindlichem Standort zur Abschmierung der Bebauung gegen die Kreisstraße K 7528, eine Verschiebung des Baumstandortes um bis zu 5 m ist zulässig, der Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 7528 darf nicht unterschritten werden. Die Arten sind aus Pflanzliste 1 auszuwählen.

In Verbindung mit Pflanzgebiet 1 wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Laub-Bäume (Pflanzqualität: Bäume, Stamm-Umfang mind. 10 - 12 cm) sind aus der nachfolgenden Pflanz-Liste standortgerechter Gehölze auszuwählen:

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Spitz-Ahorn (in Sorten) | Acer platanoides spec.    |
| Berg-Ahorn (in Sorten)  | Acer pseudoplatanus spec. |
| Hain-Buche              | Carpinus betulus          |
| Trauben-Eiche           | Quercus petraea           |
| Stiel-Eiche             | Quercus robur             |
| Winter-Linde            | Tilia cordata             |
| Sommer-Linde            | Tilia platyphyllos        |

Pflanzgebiet 2  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen oder Heckenstreifen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengruppen; Pflanzgebiet 2 als Ortsrandeinfassung.  
Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Laub- oder Obstbaumstämme zu pflanzen oder auf mindestens 1/3 der Grundstücksfläche ein mindestens 2-reihiger Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Domestischer sollte bei mindestens 25 % liegen. Die Pflanz- und Reihenabstände sollte 1,00 - 1,50 m betragen. Die Arten sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

In Verbindung mit Pflanzgebiet 2 wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bäume         | Acer platanoides   |
| Spitz-Ahorn   | Carpinus betulus   |
| Hain-Buche    | Quercus petraea    |
| Trauben-Eiche | Quercus robur      |
| Stiel-Eiche   | Tilia cordata      |
| Winter-Linde  | Tilia platyphyllos |
| Sommer-Linde  |                    |

Obstbaumstämme

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Größtsträucher und Sträucher | Berberis vulgaris   |
| Berberitze                   | Corylus avellana    |
| Häselnuss                    | Eunonymus europaeus |
| Pflaumbäume                  | Ligustrum vulgare   |
| Liguster                     | Lonicera xylosteum  |
| Rote Heckenkirsche           | Prunus spinosa      |
| Schlehe                      | Rhamnus cathartica  |
| Kreuzdorn                    | Rosa arvensis       |
| Feldrose                     | Rosa canina         |
| Hundsrose                    | Salix caprea        |
| Salweide                     | Salix purpurea      |
| Purpurweide                  | Sambucus nigra      |
| Schwarzer Holunder           | Viburnum lantana    |
| Wolliger Schneeball          |                     |

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planierten nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Planungsgebietes durch die ökologische Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf den Flst. 623/3, und 624/1 (Gemarkung Heudorf, Stadt Meßkirch) die im Landkreis Sigmaringen westlich der Stadt Meßkirch liegen. Der Ausgleich beinhaltet die Umwandlung eines 0,56 ha großen Nadelbaum-Bestandes (50-60) in einen Auenwald der Bäche und kleinen Flüsse (52,30). Die Maßnahme ist im Kompensationsmaßnahmenkonzept (Flächenausgleich Baden-Württemberg, 2013) dokumentiert.

2.10 Baurechtliche Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

In Plangebiet Nr. 2 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) als passive Schallschutzmaßnahme bei allen der Kreisstraße K 7528 zugewandten Wänden von Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schallschirmung von Fenstern - einzubauen.

2.11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



2.12 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

- L1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schemmerhofen für Ver- und Entsorgungsleitungen.
- L2 Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom für Telekommunikationsleitungen.

2.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2.14 Nutzungsschablone

Gebietsart	Plangebiet Nr.
Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
GRZ	GFZ

3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- Dachdeckung  
Die Dachdeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
- Außenwände  
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen  
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückseinfahrt und der Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum ist nur vor dem Garagentor erforderlich. Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- Stellplätze  
Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen. Die Mindestgröße pro Stellplatz beträgt 2,3 m Breite und 5,0 m Länge.
- Aufschüttungen und Abgrabungen  
An Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zum ursprünglichen Gelände zwingend herzustellen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein höhengleicher Geländeübergang zur Verkehrsfläche zwingend herzustellen. Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen gedeckelt werden.
- Gestaltung der Flächen  
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- Entwässerung  
Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in den Schmutzwasserkanal des Baugbietes einzuleiten, der an die bestehende Mischwasserkanalisation von Schemmerhofen angeschlossen wird. Auf jedem Grundstück ist das dort anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen mit dem Landratsamt festgelegt. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf der Retentionszisternen ist an den Regenwasserkanal des Baugbietes anzuschließen, der an die Fremdwasserleitung Ingerkinger Straße angeschlossen wird.

4. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- Grundstücksgrenze
- 107/1 Grundstücknummer
- geplante Grundstücksgrenze
- geplante Achshöhe der Erschließungsstraße in m ü. NN, Höhenbezugssystem DHHN 92
- Straßenscheit der geplanten Erschließungsstraße

5. HINWEISE

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergärten vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil empfohlen (z.B. Natriumdampf-Lampen und Natriumdampf-Niederdrucklampen mit geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen). Die Beleuchtung sollte nach oben und zur Seite abstrahlt und in Richtung naher Bereiche abgedämmt werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitig belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln, etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, etc.) zu rechnen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Scharben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archaische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE SCHEMMERHOFEN BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BAUGEBIET DACHSWEG"		
GEFERTIGT:	BEBAUUNGSPLAN- INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKACKER 1 88454 HOCHDORF- SCHWEINHAUSEN	<i>Oliver Hübler</i> HUCHLER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	AUSGLEICHSKONZEPT UND UmwELTBERICHT: LANDSCHAFTSARCHITECT ARMIN WOLL HAFFELWEG 5 MARIA THANN 88145 HERGATZ	<i>Armin Woll</i> WOLL
SATZUNGSBESCHLÜSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE SCHEMMERHOFEN	GLASER (BM)
	GEMEINDERAT DER GEMEINDE SCHEMMERHOFEN	GLASER (BM)

AUSFERTIGUNGSVERMERK  
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 08.09.2014 überein.

Ausgefertigt: 11.09.2014  
Gemeinde Schemmerhofen

*Max Huchler*  
Gemeindegemeister

Rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung am 14.09.2014

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 22.04.2013 BZW. 02.12.2013
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 13.12.2013
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRT (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 13.01.2014 BIS 13.02.2014
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN DURCHFÜHRT (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 13.01.2014 BIS 13.02.2014
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 05.03.2014 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 17.03.2014
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFS-AUSLEGUNG (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 28.03.2014
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 05.03.2014 (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 07.04.2014 BIS 07.05.2014 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG SCHEMMERHOFEN
ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 07.04.2014 BIS 07.05.2014
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT (Bauausgaben und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 08.09.2014

ingenieurbüro max huchler  
Beratender Ingenieur

Abfallwirtschaft  
Abwasserreinigung  
Altlastenerkennung  
Kommunaler Tiefbau  
Straßenbau  
Umweltschutz  
Wasserversorgung

Auftraggeber: Gemeinde Schemmerhofen  
Hauptstraße 25  
88433 Schemmerhofen

Maßnahme: Baugelände "Dachsweg" in Schemmerhofen -Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-

Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Datum: 25.06.2014
Plangröße: 594/965 mm	Plannummer: 4 228 d	Lageplan

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockacker 1, 88454 Hochdorf-Schweinhäuser, Telefon: 07355-91174, Telefax: 07355-91173, eMail: mozhuchler@b-huchler.de