

SATZUNG

der Gemeinde Schemmerhofen

Ergänzungssatzung

„Leinhauser Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Schemmerhofen am 11.07.2013 die Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ auf Gemarkung Aßmannshardt und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzung beschlossen:

Inhalt:

- I. **Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ – Textteil**
(selbständige Satzung)
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen
- II. **Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ –**
Örtliche Bauvorschriften (selbständige Satzung)
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Festsetzungen
- III. **Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ – Begründung**

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 26.07.2013“**

A. Rechtsgrundlagen

Dieser Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

1. 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. S. 1509).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (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).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. 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

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

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

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)

1.2.2 Nicht zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.4 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB auch ohne förmliche Befreiung gestattet.

1.2.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB auch für Nebenanlagen und Garagen ohne förmliche Befreiung gestattet.

Carports dürfen zusätzlich an den Straßenseiten des Grundstücks mit einer Breite von 8 m und einem Mindestabstand zur Strasse bzw. zum Gehweg von 1,50 m mit dem Dachvorsprung und 2,00 m mit den tragenden Teilen und Konstruktionen unterhalb des Dachvorsprungs, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die privaten Pflanzgebote (Pfg. 3) dürfen auf die genannte, mögliche Breite von 8 m unterbrochen werden.

Pkw-Garagen müssen einen Sicherheitsabstand von 5,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

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

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Garagen/Carports oder Stellplätze, jedoch mindestens 2 je Baugrundstück, herzustellen und bereitzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

- | | | |
|--------------|---------------------------|--|
| 1.3.1 | Geschosszahl | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.3 | Geschossflächenzahl (GFZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |

1.4 Bauweise

- 1.4.1** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstückfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) „DHHN 12“ = Rohbaumaß, siehe Einschrieb im Plan.

Die festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Bauantrag bis zu 20 cm über- und bis zu 10 cm unterschritten werden.

1.6.4 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First, betragen.

Bei einer Überschreitung der Erdgeschoßfußbodenhöhe um bis zu 20 cm muss die Firsthöhe von 8,50 m entsprechend dem Überschreitungsmaß gekürzt werden.

1.6.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

1.6.7 Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Flächen für die Wasserwirtschaft

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.

Innerhalb dieser Fläche dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen (auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze) und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Umweltbericht

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Zentrumsbereich von Aßmannshardt und sind zum großen Teil von bebautem Gebiet umschlossen.

Ein Umweltbericht wird somit zu dieser Ergänzungssatzung nicht erstellt.

1.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 26.06.2013 - gesonderte Anlage - erstellt durch das **Büro für Landschaftsökologie, Josef Grom, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, Tel. 07371/965375**, ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Desgleichen die Berechnung des Ausgleichsbedarfs über die Gewässerrenaturierungskosten vom 01.07.2013.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut Biotope

Biotoptyp (LUBW 2009 Planung)

24.126 Ökopunkte

Biotoptyp (LUBW 2009 Bestand)

23.454 Ökopunkte

Guthaben

+ 672 Ökopunkte

Schutzgut Boden

ÖKVO Planung

9.600 Ökopunkte

ÖKVO Bestand

20.835 Ökopunkte

Defizit

- 11.235 Ökopunkte

Summe Kompensationsdefizit

- 9.373 Ökopunkte

Berechnung des Ausgleichsbedarfs über die Gewässerrenaturierungskosten

Anrechenbare Kosten gesamt

22.156,50 €

Erwarteter Zuschuss 70 %

Kosten zur Ökopunkteumrechnung somit 30 %

6.646,95 €

Umrechnungsfaktor 1 € = 4 Ökopunkte

Ökopunkteberechnung

6.646,95 € x 4,00 Ökopunkte/€ = **26.587 Ökopunkte**

Für den Ausgleich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Ergänzungssatzung werden **9.373 Ökopunkte** benötigt.

Somit können die verbleibenden **17.214 Ökopunkte** dem Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen gutgeschrieben werden.

Durch die Renaturierung/Umgestaltung des Mühlbaches mit dem zusätzlich außerhalb des Plangebietes südlich angrenzenden erworbenen Gewässerrandstreifens ist der Ausgleich erbracht.

Der Anteil der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen beträgt dabei 43 %, der private Anteil 57 %. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Gehweg) beträgt 30 %.

1.7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Plangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot

Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger, oder begrünbarer Beläge auf Parkierungsflächen zugrunde.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung verbindlich.

1.7.5 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A / Pfg 1: Pflanzgebot, öffentliche Grünfläche mit integriertem Gewässer- Randstreifen (siehe Bepflanzungsplan Umgestaltung Mühlbach).

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.6 Bepflanzungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen. Die naturnahe Umgestaltung des Mühlbaches, unregelmäßige Böschungsnegung und Sicherung des Uferbereiches mit Nagelfluh erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes

A / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.6.

A / Pfg 3: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*. (Kann für die Zu- und Abfahrt unterbrochen werden)

Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

A / Pfg 4: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Pflanzgebot und Gewässer-randstreifen. Die im Bepflanzungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.6 (siehe Bepflanzungsplan Umgestaltung Mühlbach).

A / Pfg 5: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.6.

1.7.6 Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Schemmerhofen

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze;
(Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume / Heister	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus - Betulaceae, glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und großlaubige Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 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 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.9 Bodenfunde

Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 - Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische 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 Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.10 Lärm und Geruchsbelästigung

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich im Osten und Süden Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evt. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind diese zu dulden.

1.11 Wasserversorgung, Brandschutz

1.11.1 Gebäude im Einzugsgebiet des Plangebietes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11.2 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 Grundstücksstellen 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-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand Objekt - Hydrant darf 70 m nicht überschreiten.

1.12 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil „Merkblatt für den Bauherrn / Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

1.13 Erschließung

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. 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 Bauenden.

1.14 Telekommunikationstechnische Versorgung

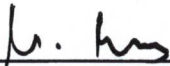
Die Deutsche Telekom AG wird im Planbereich eine unterirdische Versorgung vornehmen.

Die Erdverkabelung führt die Telekom im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Schemmerhofen durch.

1.15 Plangenaugigkeit

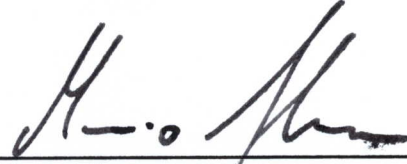
Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Weder die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

Aufgestellt:
Altheim, 01.07.2013



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2680

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, 11.07.2013



Mario Glaser
Bürgermeister

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, Schadstofffilter, 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 Deponieflächen. 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 Tipps 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 2 m 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

Bodenverdichtungen 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, Lösungsmitteln, 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. Verzicht 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: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

II. Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Dem Erlass dieser örtlichen Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten 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 zur Ergänzungssatzung wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.1.1 Dachform, Dachneigung
Bei Wohngebäuden, Wirtschaftsgebäuden und Garagen:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach und Flachdach
Dachneigung: 0 – 45°
Krüppelwalmen sind zulässig.
Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.
 - 1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.
Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind in Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
 - 1.1.3 Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.
 - 1.1.4 Dachdeckung
Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).
 - 1.1.5 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch außerhalb von Gebäuden zulässig.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

1.2.1 Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune, und sonstige Einfriedungsarten, einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,50 m Höhe zulässig.

Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen:
Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“
(Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

1.2.2 Mit allen Bepflanzungen, Zäunen, sonstige Einfriedungsarten sowie Sockelmauern ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Bepflanzungen ist der Wuchs und der nach Pflanzenart mögliche Rückschnitt zu berücksichtigen.

1.2.3 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen (§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

In den Bauvorlageplänen muss, wie in der LBOVVO gefordert, zeichnerisch das bestehende und das zukünftige Gelände dargestellt werden.

Das Nachbarrecht ist einzuhalten.

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

1.4.1.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

1.4.1.2 Häusliches Schmutzwasser aus dem Wohngebiet muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

1.4.1.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Teile der Erschließungsstraßen wird in den angrenzenden Mühlbach geleitet. Ein Großteil der Erschließungsstraße wird über die öffentliche Grünfläche zur Versickerung gebracht.

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

1.4.3 Untergeschosse sind nicht im Freispiegel zu entwässern. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden oder Regenwasser bei Zufahrten zu den Untergeschossen oder Schmutzwasser von Sanitäranlagen, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

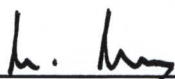
1.4.4 Rückstauhöhen im Schmutz- und Regenwasserkanal sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

1.4.5 Die Versiegelung von Grundstücksflächen soll nur für den äußerst notwendigen Bedarf erfolgen.

1.5 Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 – 1.4.4

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Ergänzungssatzung zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Altheim, 01.07.2013



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2680

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, 11.07.2013



Mario Glaser
Bürgermeister

1. Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Schemmerhofen hat im Ortsteil Aßmannshardt das sich im Ortsbereich befindende Flurstück 107/3 an der Leinhauser Straße erworben. Unmittelbar an der Leinhauser Straße wurde ein neues Feuerwehrgerätehaus erstellt. Für die Restfläche soll durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung eine Wohnbebauung für drei Gebäude ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

2. Flächennutzungsplan - Regionalplan

2.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schemmerhofen als Wohngebiet dargestellt und genehmigt. Die Ergänzungssatzung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine speziellen Aussagen zur überplanten Fläche.

2.3 Übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3. Angaben zum Plangebiet – Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Aßmannshardt, unmittelbar am Mühlbach an der Leinhauser Straße, und am Gartenweg. Es ist nördlich und westlich vom Baugebiet Leinhausen, und östlich vom gewachsenen Ortskern umgeben. Im Süden angrenzend befindet sich der Mühlbach.

Die Topographie des Plangebietes weist eine leichte Nord-Süd-Neigung auf. Es ist für eine Bebauung als Wohngebiet somit bestens geeignet.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Aßmannshardt sind in die Ergänzungssatzung einbezogen:

Flst. 11	Leinhauser Straße	Teilflurstück
Flst. 95	Gartenweg	Teilflurstück
Flst. 106/5	WaG	Teilflurstück
Flst. 107/3		Teilflurstück
Flst. 107/15		Flurstück

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 0,43 ha aus.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

Die Gemeinde Schemmerhofen ist bereits im Besitz der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke.

4. Bauliche Nutzung

- 4.1** Im Planbereich wird das im Flächennutzungsplan vorgegebene Wohngebiet (WA) umgesetzt.
- 4.2** Für die Bebauung sind bis zu zweigeschossige Gebäude zulässig. Die gleichzeitige Festsetzung von Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums von Gebäudeprofilen.
Dachformen, Dachneigung offen gestaltet ergänzen die Vorgaben für die Wohnbebauung.
- 4.3** Die Grund- und Geschößflächenzahl ist für die vorgesehene Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch haben die Bauinteressenten zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 4.4** Die Stellung des Baukörpers, insbesondere die Firstrichtung ist nach allen Richtungen frei wählbar. Damit ist auch die Nutzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung gewährleistet.
- 4.5** Die projektierte Straße mit einer Wendeplatte führt entlang des Mühlbaches mit Einhaltung eines entsprechenden Gewässerrandstreifens und mündet in die Leinhauser Straße ein. Eine weiterführende Geh-/Radwegverbindung zur Gartenstraße ist gegeben.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Rohbaumaß wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung festgelegt und in den Plan übernommen.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bis zu 20 cm über- und bis zu 10 cm unterschritten werden.

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First, betragen.

Bei einer Überschreitung der Erdgeschoßfußbodenhöhe um bis zu 20 cm muss die Firsthöhe von 8,50 m entsprechend dem Überschreitungsmaß gekürzt werden.

5. Immission; Schallschutz

An zwei Seiten des Wohngebietes grenzt eine gleichwertige Wohnbebauung an, und im Osten befindet sich das Feuerwehrgerätehaus.

Im Südwesten befinden sich noch intensiv genützte landwirtschaftliche Grünflächen. Bei der Bewirtschaftung derselben können kurzfristig (z. B. Ausbringung von Gülle) Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen.

6. Erschließung

- 6.1** Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Leinhauser Straße, von wo aus eine Stichstraße mit Wendeplatte ins Baugebiet führt. Ein Geh- und Radweg schließt an die Wendeplatte an und führt bis zum Gartenweg.

6.2 Wasserversorgung/Brandschutz

In der Leinhauser Straße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung DN 150 mm. Im Zuge der Erschließung wird von der Leinhauser Straße zum Gartenweg eine Ringverbindung DN 100 mm hergestellt. Insoweit ist die Versorgung und der Brandschutz gesichert.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Häusliches Schmutzwasser aus dem Wohngebiet muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Teile der Erschließungsstraßen wird in den angrenzenden Mühlbach geleitet. Ein Großteil der Erschließungsstraße wird über die öffentliche Grünfläche zur Versickerung gebracht.

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

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

7. Grünordnung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das für das Wohngebiet vorgesehene Plangebiet wird bisher als intensives Grünland genutzt. Im Bestand sind außer einer Grüninsel im Gartenweg keine Bäume und Sträucher vorhanden.

Damit nicht zusätzlich zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen für das Baugebiet größere landwirtschaftliche Flächen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden müssen, sollen innerhalb des Baugebietes alle Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

Pflanzgebot, öffentliche Grünfläche **mit integriertem Gewässerrandstreifen**

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage des Bebauungsplans. Die naturnahe Umgestaltung des Mühlbaches, unregelmäßige Böschungsneigung und Sicherung des Uferbereiches mit Nagelfluh, erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes. Das Wasserrechtsverfahren hierzu ist bereits beim Wasserwirtschaftsamt eingereicht.

Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage der Ergänzungssatzung.

Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrassen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*. (Kann für die Zu- und Abfahrt unterbrochen werden)

Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage der Ergänzungssatzung.

Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage der Ergänzungssatzung.

Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1 a BauGB werden die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Eingriff in die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ist unvermeidbar, kann jedoch durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und insbesondere durch die Renaturierung/Umgestaltung des Mühlbaches im Plangebiet und dem angrenzenden Gewässerrandstreifen erbracht werden.

8. Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes zur Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ ist entsprechend der im Dorfgebiet eingebundenen Lage des Plangebietes nicht vorgesehen.

Aufgestellt:
Altheim, 01.07.2013



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2680

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, 11.07.2013



Mario Glaser
Bürgermeister