

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach
Ortsteil Ingerkingen

BEBAUUNGSPLAN

„Mischgebiet Reuteäcker“

**Alle Textteile inkl. zeichnerischem Bebauungsplan
vom 08.02.2010**

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0314 (08.02.2010)

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß LBO)
 3. Hinweise
 4. Verfahrensvermerke

Geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)
der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000
(Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

1.1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1. Mischgebiet (VI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind nur

Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe,
Sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

Die Ausnahme nach § 6 (3) wird gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes und ist nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 16 – 20 BauNVO)

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur
oberen Dachbegrenzungskante.

1.3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

1.3.1. Darstellung

Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den
Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.

1.3.2. EFH-Höhen - Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH) orientieren sich nach der längsten,
angrenzenden Parzellenseite zur nächsten Erschließungsstraße. Sie darf max.
0.30 m über dem Niveau der mittleren Höhe der Erschließungsstraße liegen.

1.3.3. EFH-Höhen - Garagen

Die Garagenrohfußbodenhöhe darf max. 0,2 m über der oberen Straßenbegrenzungskante liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerten Straßenbegrenzungskante.

1.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 – 23 BauNVO)

1.4.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4.2. Garagen

(§ 23 BauNVO)

Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

1.5. 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. 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.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre sowie Verkehrszeichen und Schaltschränke für Beleuchtung, Telekommunikation und EVU, in diesem Bereich zu dulden.

1.7. Retention, Versickerung von Niederschlagswasser §9 (1) 14 BauGB

Unverschmutztes Dach- und Hofflächenwasser muss über eine Retentionszisterne oder über eine Retentions- / Versickerungsanlage auf dem Grundstück versickert bzw. gedrosselt werden. Die Anlage ist herzustellen und dauerhaft zu betreiben.

Grundlage der Größenberechnung der Retentions- / Versickerungsanlage ist ein Volumenansatz mit 5 m³ Retentionsvolumen und 0,05 l/s Drosselabfluss pro 100 m² befestigter Fläche.

Ein Anschluss des Überlaufes und der Drosselleitung an die öffentlichen Regenwasserkanäle ist zugelassen.

Die Retentions- / Versickerungsmulden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik so zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen.

Eine Genehmigung der beschriebenen Anlagen ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Vom Landratsamt als belastet eingestuftes Oberflächenwasser ist vor der Retention / Versickerung entsprechend vorzubehandeln.

1.8. **Pflanzgebot für Bäume** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 500 m² Parzellenfläche sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung in der Mindestqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 4 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
Obstbaumhochstämme

(Beispiel : Parzellengröße 1400 m² entspricht einer Pflanzung von min. 3 Bäumen)

1.9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB und § 8a BNatSchG)**

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind zu begrünen.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen**, wenn es sich hierbei um nicht belastete Flächen handelt (bezogen auf die Verunreinigung des Niederschlagswassers), mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

1.9.1. **Anpflanzungen - Pflanzstreifen**

An den im Lageplan ausgewiesenen Stellen sind auf den Privatgrundstücken Heckenstreifen mit einer Breite von 3 m und einer max. Höhe von ca. 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstreifen dürfen nicht überbaut werden.

1.9.2. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 I a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes.
Alle Ausgleichsmaßnahmen welche außerhalb des Geltungsbereiches gemacht werden, werden über das Ökokonto der Gemeinde (Maßnahme „Flurbereinigung Aßmannshardt“) verrechnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 94 % und den öffentlichen Flächen zu 6 % 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 § 135 a – c Baugesetzbuch.

Die beiliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§§ 74 und 75 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1. Außenwände

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben durchzuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.2. Dachgestaltung

Hauptgebäude

Zugelassen sind alle geneigten Dächer mit einer Neigung von 15° - 43°.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,0 m Abstand von der Giebelwand einhalten.

Als Dacheindeckung sind alle Arten in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 50 m² pro Grundstück zulässig.

Garagen und Carports

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer bis 43°. Garagen in und am Baukörper sind mit derselben Dachneigung und Firstrichtung des Hauptbaukörpers auszuführen.

2.2. Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage wird als Stellplatz angerechnet.

2.3. Niederspannungsleitungen

Sind unterirdisch zu führen.

2.4. 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 überschreiben. Sonstige Werbeanlagen und Automaten sind nur an Gebäuden zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden Lichtreflexen sowie Laserlicht sind nicht zulässig.

2.5. Einfriedungen

Es sind nur Holzzäune, Spann- und Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune 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. Stacheldrahtzäune und Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern, bis max. 30 cm Höhe, sind zulässig.

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,7 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, sind zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.7. Drainageleitungen

Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutzwasser- oder Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei einem Bau eines Untergeschosses eine Weiße Wanne auszuführen.

3. Hinweise

3.1. Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

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

3.2. 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 (vgl. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten).

3.3. Kabelauskünfte

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

3.4. Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für Ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

3.5. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.6. Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach

3.7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) nr. 2 LBO)

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

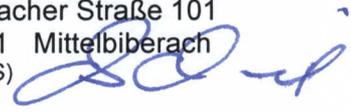
Mittelbiberach, 08.02.2010

ES tiefbauplanung

Biberacher Straße 101

88441 Mittelbiberach

(ES/ES)



Schemmerhofen, den 08.03.2010.....



(Bürgermeister Eugen Engler)

4. Verfahrenshinweise

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt
gemäß § 2 BauGB
am **07. August 2009**

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
vom **10. August 2009** bis **04. September 2009**

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt
am **25. September 2009**

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
vom **05. Oktober 2009** bis **06. November 2009**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
am **08. März 2010**

Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt
am **12. März 2010**

Öffentliche Bekanntmachung durch das Bürgermeisteramt
am **12. März 2010**

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB
am **12. März 2010**

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausfertigung:
Schemmerhofen, 12. März 2010

