

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach

Baugebiet "Leim IV" in Ingerkingen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

vom 08.10.2003

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 21.11.2003



Engler, Bürgermeister



Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 08.10.2003

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A.1. Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 – 20 BauNVO)

A.2.1. Zahl der Vollgeschosse

II – zweigeschossig als Höchstmaß – gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Zulässige Vollgeschosse sind

Dachgeschoss

Erdgeschoss

A.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

A.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

A.2.4. Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

A.3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

A.3.1. Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in N-Höhe gemäß Einschrieb im Plan. Abweichungen von den angegebenen EFH-Höhen um bis zu $\pm 0,3$ m sind zugelassen.

A.3.2. Garagenrohfußbodenhöhe

Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsflächen liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

A.3.3. Höhenlagen der Gebäude

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

A.4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 – 23 BauNVO)

A.4.1. Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser oder Doppelhäuser

A.4.2. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

A.4.3. Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig. Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekante (hierunter fallen z.B. Garagenmauer, Dachvorsprung und Regenrinne) muss mindestens 0,50 m betragen.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 6,0 m betragen.

A.4.4. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

a) Private Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) Nebenanlagen für Versorgung

Standorte für Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Lichtmasten usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

A.5. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

A.6. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Erstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden 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. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten zu dulden.

A.7. Grünordnerische Festsetzungen

A.7.1. Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

Empfohlene Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)

Crataegus carrierei (Apfeldorn)

Crataegus crus-galli (Hahnendorn)

Crataegus l. „Paul's Scarlet“ (Rotdorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Obstbaumhochstämme

A.7.2. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise auf den privaten Baugrundstücken. Als weitere Ausgleichsfläche wird das Flst. 652, Gemarkung Altheim dem Baugebiet Leim IV zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 91 % und den öffentlichen Flächen zu 9 % 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 Kostenerstattungsbetrages gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffsbilanz vom 08.10.2003 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

A.8. Sonstige Festsetzungen

A.8.1. Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

A.8.2. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.a.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

A.8.3. 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 (s. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten).

A.8.4. Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Emissionen sind hinzunehmen.

A.8.5. Emission durch die Sägerei

Die von der südöstlich auf Flst. 210/1 vorhandenen Sägerei auftretenden Emissionen sind hinzunehmen.

A.8.6. Dränagen

Dränungen dürfen nicht an die Retentionszisterne und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Das Untergeschoss der Gebäude ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

Merkblatt für den Bauherrn

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

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

Das sollten Sie beachten:

- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem 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. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelle, 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 wie 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.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten 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 breittufige 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. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche 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 Phazelle 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.

B.Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (Gbl. S. 760)

B.1. Dachgestaltung

Wohngebäude:

Satteldach oder Walmdach mit mittigem First. Es sind auch Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig.

Dachneigung gemäß Planeintrag.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, schwarzen bis grauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Es sind auch rote bis rotbraune oder schwarze bis graue, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalldächer zulässig. Aus Wasserschutzgründen sind aber nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer über 50 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand von der Giebelaußenwand einhalten.

Garagen und Carports:

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 42° sowie Flachdächer. Eine Dachbegrünung ist erwünscht. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer zulässig.

Für die Eindeckung gilt dasselbe wie für Wohngebäude.

B.2. Außenwände

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

B.3. Retentionszisternen

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurück zu halten. Das Speichervolumen wird spezifisch der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen zwischen 0,1 und 0,3 l/s festgelegt und ist einschl. des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Retentionsvolumen der Zisternen wird mit mindestens 5 m³ angesetzt. Falls die Regenwasserzisterne auch zur Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

B.4. Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Mauern über 0,30 m Höhe sind unzulässig.

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedungen und Hecken bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Mit den Einfriedungen und Hecken ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemisst sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarrecht.

B.5. Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

B.6. Gestaltung der unbebauten und der befestigten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in N-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

Stellplätze, Gartenwege und Terrassen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche erfolgen.

B.7. Niederspannungsleitungen

sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

B.8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf die Ziffer B.1 Dachgestaltung und die Ziffer B.3 Retentionszisternen beziehen, zuwider handelt.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.08.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Leim IV“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leim IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB hat in Form der öffentlichen Auslegung ab 22.08.2003 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.09.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Leim IV“ sowie seine Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leim IV“ öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4(1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3(2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leim IV“ hat in der Zeit vom 06.10.2003 bis 03.11.2003 öffentlich ausgelegen.

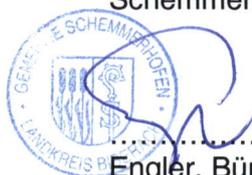
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.11.2003 den Bebauungsplan „Leim IV“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leim IV“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Leim IV“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leim IV“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtl. Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft und sind somit rechtsverbindlich seit 21.11.2003.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 21.11.2003



Engler, Bürgermeister