

**Gemeinde Schemmerhofen  
Kreis Biberach**

Bebauungsplan „Gänseberg I“  
in Schemmerberg

**Textteil**

mit örtlichen Bauvorschriften  
Satzungsbeschluss

Aufgestellt: Biberach, 06.12.2021

**WASSER-MÜLLER**  
Ingenieurbüro GmbH  
Jarekstraße 7 + 9  
88400 Biberach / Riß  
KM/csc 578-19-01

## **Bebauungsplan „Gänseberg I“**

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

- Zeichnerischer Lageplan vom 06.12.2021  
(Plan Nr. 60 362, M = 1:500)
  
- Textteil:
  1. Rechtsgrundlagen
  2. Planungsrechtliche Festsetzungen
  3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)
  4. Hinweise
  5. Verfahrensvermerke

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	6
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	6
1.3	Planzeichenverordnung (PlanZV).....	6
1.4	Landesbauordnung (LBO).....	6
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).....	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
2.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	7
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)..	7
2.2.1	Nutzung.....	7
2.2.2	Ausnahmen.....	7
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO).....	7
2.3.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).....	8
2.3.3	Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO).....	8
2.3.4	Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB).....	9
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO).....	9
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO).....	9
2.6	Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).....	9
2.7	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	10
2.8	Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB).....	10
2.9	Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB).....	10
2.10	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB).....	11
2.11	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB).....	11
2.12	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB).....	11
2.13	Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB).....	11

2.14	Flächen für die Regelung des Wasserflusses.....	11
2.15	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	11
2.16	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB) .....	12
2.17	Anlegung eines Pflanzstreifens (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB).....	12
2.18	Luft-Wasser-Wärmepumpen.....	12
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
3.1	Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	13
3.2	Höhenlage der Garagen, Carports (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....	13
3.3	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....	13
3.3.1	Dachform, Dachneigung.....	13
3.3.2	Dachgauben.....	14
3.3.3	Dacheindeckung.....	14
3.4	Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	14
3.5	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....	14
3.6	Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO).....	14
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO) .....	15
3.8	Einfriedigungen entlang öffentl. Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....	15
3.9	Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....	16
3.10	Antennen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO) .....	16
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>17</b>
4.1	Bodenschutz .....	17
4.2	Geotechnisches Gutachten.....	17
4.3	Grundwasserschutz.....	17
4.4	Abwasserbeseitigung .....	17
4.5	Starkregenereignisse.....	17
4.6	Immissionen .....	18



<b>4.7</b>	<b>Denkmalpflege.....</b>	<b>18</b>
<b>4.8</b>	<b>Pflanzlisten .....</b>	<b>18</b>
4.8.1	Bäume.....	18
4.8.2	Sträucher.....	19
<b>4.9</b>	<b>Privatrechtliche Regelungen.....</b>	<b>19</b>
<b>4.10</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO).....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>20</b>

# 1 Rechtsgrundlagen

## 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

## 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1082)

## 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1082)

## 1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

## 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S.1095, 1098)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

#### 2.2.1 Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Bereiche:

Nutzungsschablone Nr. 1: ein Einzelhaus mit drei Wohnungen  
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt je Gebäude zwei Wohnungen.

Nutzungsschablone Nr. 2: acht Wohnungen je Gebäude, max. drei Gebäude

Nutzungsschablone Nr. 3: eine Wohnung

#### 2.2.2 Ausnahmen

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle die im § 4 (3) genannten Ausnahmen **nicht** Bestand des Bebauungsplanes.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16 – 21a Bau NVO)

#### 2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze von 0,40 für das Teilgebiet Nr. 1 und 0,30 für das Teilgebiet 2 festgelegt.

Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,25 zulässig. Wenn neben dem Hauptgebäude eine Garage errichtet wird, ist eine Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.

### 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Bereich der Nutzungsschablone

Nr. 1 zwei Vollgeschosse

Nr. 2 zwei Vollgeschosse

Nr. 3 ein Vollgeschoss

### 2.3.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich der Nutzungsschablone

Nr. 1 auf 8,00 m, beim Flachdach 6,50 m

Nr. 2 auf 9,00 m

Nr. 3 auf 5,00 m, beim Flachdach 4,00 m

über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe beschränkt (Höchstgrenze). Definiert als Firsthöhe (FH) als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes und dem Gebäudefirst, gemessen an der Außenseite der Dachhaut bzw. Attika beim Flachdach.





Die Traufhöhe wird für den Bereich der Nutzungsschablone  
 Nr. 1 auf 6,50 m  
 Nr. 3 auf 4,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe definiert sich als Maß zwischen Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand und der Rohfußbodenhöhe.



Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der ergänzenden Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 2.3.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

Gebäudestellung der Wohngebäude frei wählbar.

## 2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise: offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil sind Baugrenzen ausgewiesen.

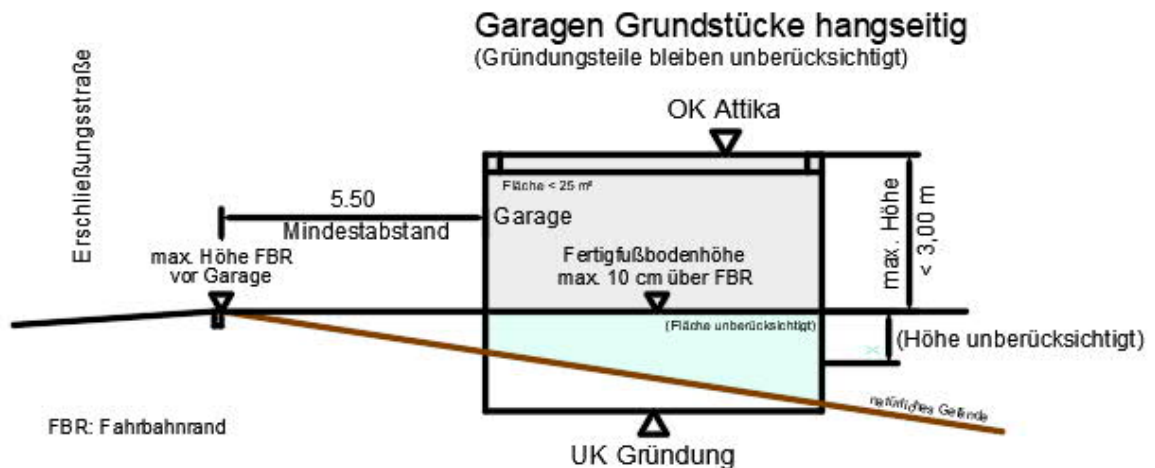
## 2.6 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bei senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen muss der Abstand bis zum Garagentor mindestens 5,50 m betragen. Das Mindestmaß ist auch an Radien einzuhalten. Bei Nutzungsschablone Nr. 3 ist ein Abstand von 2,0 m ausreichend, sofern ein elektrischer Torantrieb installiert ist. Bei parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports muss der seitliche Abstand mindestens 2,00 m betragen. Ein Dachvorsprung kann maximal 1,0 m in diesen Mindestabstand hineinragen.

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind Garagen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandhöhe von 3,00 m ab Fertigfußbodenhöhe und eine Wandfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. D.h. die Wandflächen und Wandhöhen der Gründung (unter Fertigfußbodenhöhe) bleiben unberücksichtigt.



## 2.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Ein Dachvorsprung kann maximal 1,0 m in diesen Mindestabstand hineinragen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zugelassen.

## 2.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

## 2.9 Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)

Für die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage im Bereich Nutzungsschablone Nr. 2 ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt (Einfahrtsgebot). Außerhalb des Einfahrtsgebots ist die Anordnung einer Einfahrt unzulässig. Die Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen ist auch nördlich des Einfahrtsbereichs der Tiefgarage zulässig.

## **2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen nach der Planzeichenverordnung dargestellt.

## **2.11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Flächen für die Versorgungsanlagen nach der Planzeichenverordnung dargestellt.

## **2.12 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Öffentliche Versorgungsleitungen sind in der Regel unterirdisch zu verlegen.

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung (einschl. Mastfundament mit Leuchte), Verkehrszeichen usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und sind auf einem Geländestreifen von 0,50 m entlang der Straßen auf den privaten Flächen zu dulden.

## **2.13 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist die Fläche für die Abfallentsorgung nach der Planzeichenverordnung dargestellt (Privatfläche).

## **2.14 Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)**

Der am südlichen Baugebietsrand angelegte Schutzwall (Außengebietsabfluss) ist dauerhaft zu erhalten.

## **2.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Rabatten) sowie Kiestrag- und Frostschutzschichten entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.16 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Ausgenommen sind die Baugrundstücke im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 3. Die Baumpflanzung ist innerhalb von zwei Jahren nach Ausstellung der Baugenehmigung vorzunehmen.

Die auf den südlichen Baugrundstücken im Zuge der Erschließung gepflanzten Streuobstbäume sind vom Eigentümer zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Streuobstflächen sind als Wiesenfläche dauerhaft anzulegen.

## **2.17 Anlegung eines Pflanzstreifens (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)**

Am südlichen Baugebietsrand ist auf dem Schutzwall ein privates Pflanzgebot zur Heckenpflanzung festgelegt. Die Hecke aus heimischen Gehölzen wird im Zuge der Erschließung angelegt und ist vom Eigentümer zu pflegen, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

## **2.18 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luftwärmepumpen sind nur im Gebäude zulässig.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

#### 3.1 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

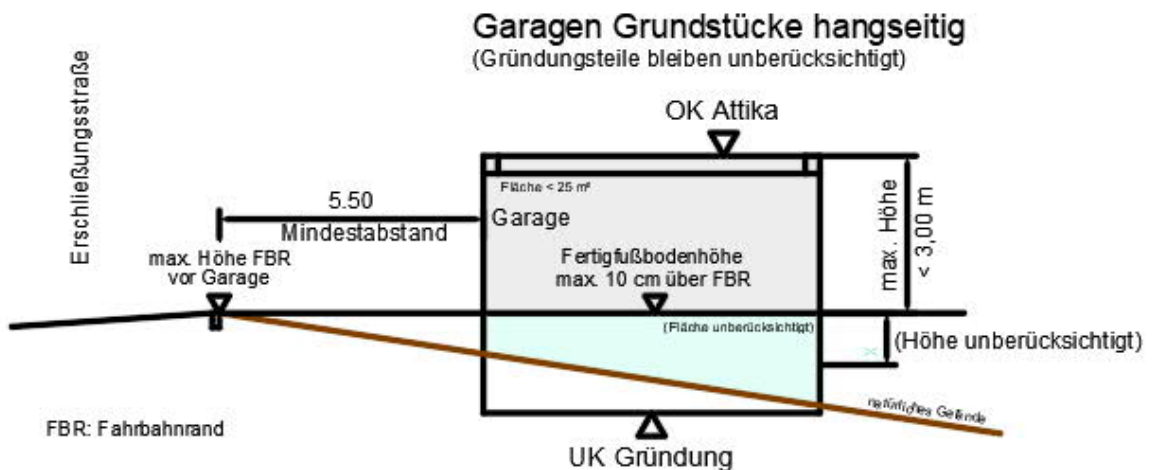
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Wohngebäude wird als NN-Höhe für die Grundstücke 1, 8, 25, 33, 34 und 35 als Richtmaß vorgegeben. Abweichungen von  $\pm 30$  cm sind zugelassen.

Für alle weiteren Baugrundstücke ohne NN-Höhen-Angabe darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal 0,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen am höchsten Punkt, der an das Bauwerk angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Höhenangaben im Neuen System (NN) DHHN12.

#### 3.2 Höhenlage der Garagen, Carports (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Bei hangseitig angeordneten Garagen und Carports kann die Fertigfußbodenhöhe max. 10 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen am höchsten Punkt, der an das Bauwerk angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

Bei bergseitigen Garagen/Carports ist das Längsgefälle in der Garagenzufahrt bzw. bei Stellplätzen auf max. 8 % zu begrenzen.



#### 3.3 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

##### 3.3.1 Dachform, Dachneigung

Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 1 und Nr. 3 ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar.

Für den Geschosswohnungsbau (Nutzungsschablone Nr. 2) ist die Dachform als Flachdach festgesetzt.

### **3.3.2 Dachgauben**

Dachaufbauten sind zulässig. Der Mindeststrandabstand zum Ortgang beträgt 1,50 m.

### **3.3.3 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind aus Materialien mit rot bis rotbraunen bzw. anthrazit bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind unzulässig. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Flachdächer am Hauptgebäude müssen begrünt werden.

## **3.4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.

## **3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Bei mehreren Werbeanlagen auf dem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## **3.6 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze vorgeschrieben. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Nutzungsschablone Nr. 2) ist ein ½ Stellplatz davon oberirdisch anzulegen. Zusätzlich sind für den Geschosswohnungsbau fünf Parkplätze für Besucher innerhalb der Nutzungsschablone Nr. 2 anzuordnen, die keiner Wohnung zugeordnet sind.

Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 3 ist ein Stellplatz vorgeschrieben.

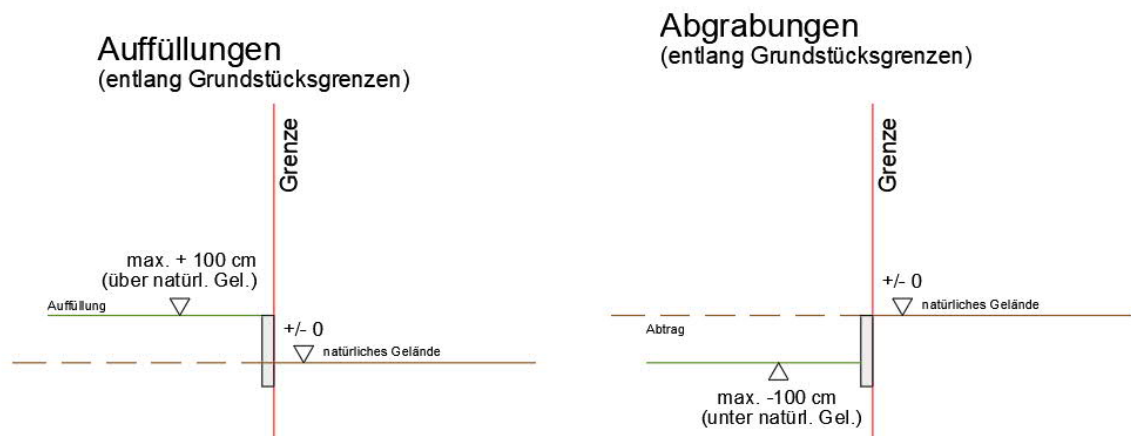
### 3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Ur-gelände (Geländehöhe nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten) sind nur als Ausnahme zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Abstand von 4,0 m entlang von Gebäude und den daran angebauten Terrassen allgemein zulässig.

Grenzübergänge sind geländegleich oder mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m herzustellen.

Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grund-stück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Alle Aufschüttungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen. Höhenangaben im Neuen System (NN) DHHN12.



### 3.8 Einfriedigungen entlang öffentl. Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen höher als 0,2 m (Mauern, Holz- oder Drahtzäune, Hecken) einen Abstand von 0,5 m (Freihaltezone) haben und dürfen max. 0,80 m hoch sein.

Mauern, Zäune oder Gabionen zu sonstigen Zwecken (z.B. Sicht- und Lärmschutz) sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Am bepflanzten Schutzwall am südlichen Baugebietsrand dürfen Zäune lediglich auf der Innenseite, .d.h. der grundstückszugewandten Seite angeordnet werden.



### **3.9 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Nichtüberdachte Hofflächen, Kfz-Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **3.10 Antennen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)**

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.



## 4 Hinweise

### 4.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 4.2 Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Vorplanung wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### 4.3 Grundwasserschutz

Verunreinigungen oder sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden.

Auf das anstehende Grund- bzw. Schichtenwasser wird hingewiesen. Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Untergeschoss ist ggf. wasserdicht herzustellen.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalsystem (Regen- bzw. Schmutzwasserkanal) angeschlossen werden.

### 4.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern. Das Niederschlagswasser wird über Retentionszisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Retentionszisterne verfügt über ein Nutzvolumen für den Bauherrn sowie ein Retentionsvolumen. Mit einer Schwimmerdrossel wird das Retentionsvolumen abgewirtschaftet.

### 4.5 Starkregenereignisse

Aus Gründen des Überschwemmungsschutzes bei Starkregenereignissen wird an der Südseite des Baugebiets ein Schutzdamm angeordnet. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, dass Starkregenabflüsse über die Fahrbahnoberflächen abgeleitet werden können.

## 4.6 Immissionen

Südlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an die Bebauung an. Auf dem Flurstück 593 (Gewann Breitenloh) erfolgt eine Nutztierhaltung (Rinder, Schafe, Ziegen). Mit der untergeordneten Nutztierhaltung sind keine Einschränkungen für die Wohnbebauung zu erwarten. Das Wirtschaftsgebäude liegt in einer Entfernung von rd. 100 m zur nächstgelegenen Baugrenze.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

## 4.7 Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird verwiesen.

## 4.8 Pflanzlisten

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

### 4.8.1 Bäume

Hochstamm (Mindestpflanzqualität 3xv., m.B., STU 10/12 cm)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Feld-, Spitz- oder Bergahorn (*Acer campestre*, *platanooides*, *pseudoplatanus*),  
Stieleiche (*Quercus robur*),  
Rot- oder Hainbuche (*Fagus sylvatica* / *Carpinus betulus*),  
Baumhasel (*Corylus colurna*),  
Wildkirsche (*Prunus avium*),  
Heimische Obstbaumarten

#### 4.8.2 Sträucher

Hochstamm Felsenbirne (Amelanchier ovalis),  
Hartriegel (Cornus Sanguinea),  
Haselnuss (Corylus avellana),  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
Holunder (Sabucus nigra),  
Kornelkirsche (Cornus mas),  
Liguster (Ligustrum vulgare),  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),  
Hundsrose (Rosa canina),  
Schlehe (Prunus spinosa),  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana),  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

#### 4.9 Privatrechtliche Regelungen

Der Zugang zur hinter dem Flst. 535/8 gelegenen Böschung sowie die Unterhaltung der ökologisch hochwertigen Böschung auf dem Grundstück selbst, wird mit einer Grunddienstbarkeit beim Verkauf des Flurstücks Geschosswohnungsbau geregelt. Für die Baugrundstücke Nr. 31 bis 35 wird beim Grundstücksverkauf eine Grunddienstbarkeit für die Festsetzungen der Streuobst- und Dammfächen eingetragen.

#### 4.10 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:

Biberach, 06.12.2021

Schemmerhofen, 06.12.2021

**WASSER-MÜLLER**

Ingenieurbüro GmbH  
Jarekstraße 7 + 9  
88400 Biberach / Riß

**Gemeinde Schemmerhofen**

Hauptstraße 25  
88433 Schemmerhofen

.....  
Dipl.-Ing. Steffen Eckhardt

.....  
Mario Glaser  
Bürgermeister

## 5 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	16.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am	20.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung durch das Bürgermeisteramt	am	26.02.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (1) BauGB	vom	08.03. bis 08.04.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	vom	22.02. bis 08.04.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	18.10. bis 18.11.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom	13.10. bis 18.11.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	06.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am	10.12.2021