

Gemeinde Schemmerhofen

Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach



BEBAUUNGSPLAN

„Mischgebiet Nofler Straße“

Schemmerhofen / Ortsteil Ingerkingen

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 27.01.2020

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 3132 vom 27.01.2020

- | | |
|-----------|--|
| Textteile | 1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB) |
| | 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO) |
| | 3. Hinweise |
| | 4. Umweltbericht |

geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung d. Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2019 (Gbl. S. 313)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Textliche Festsetzungen

in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 i. V. mit § 6 Abs. 2 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb. Die im Plan eingeschriebenen Werte gelten als Höchstgrenze.

Gebäudehöhen, vgl. Ziffer 2.5 und Planeinschrieb.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und BauNVO)

Offene Bauweise

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen, pro von der Gemeinde gebildetem Baugrundstück zwei.

1.1.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nach der Landesbauordnung verfahrensfreie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücksflächen, die den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen zugewandt sind.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw., sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,50 m, entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.7 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

Im Plan sind keine Parzellierungen eingetragen.

1.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) über NHN (Rohfußboden) orientieren sich nach der längsten, angrenzenden Parzellenseite zur nächsten Erschließungsstraße. Sie darf max. 0,50 m über dem Niveau der mittleren Höhe der Erschließungsstraße liegen.

Eine Entwässerung des UG im freien Gefälle ist nicht gewährleistet.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

1.1.9 Sicherheitsabstand zum Fahrbahnrand

Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekante (hierunter fallen z.B. Garagenmauer, Dachvorsprung und Regenrinne) muss mindestens 0,50 m betragen.

1.1.10 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

1.1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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

Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 0,50 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste, Verkehrszeichen, Kabeltrassen bis 0,50 m, innerhalb der Parzelle (inkl. die dazugehörigen Fundamente).

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a und b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume dauerhaft zu erhalten.

1.3.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Parzellen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 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 5 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus carrierei (Apfeldorn)
Crataegus crusgalli (Hahnendorn)
Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbaumhochstämme

(Beispiel: Grundstücksgröße 1.400 m² entspricht einer Pflanzung von min. 3 Bäumen)

Die Bäume sind innerhalb von drei Jahren (die Frist beginnt mit der Erteilung der Baugenehmigung) zu pflanzen.

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

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt

werden oder die Regenwasserableitung **muss** in eine Grünfläche, ohne Ableitung in die Kanalisation, erfolgen.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, vgl. Lageplan

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

1.6 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 für **35 % der gesamten, befestigten Flächen der jeweiligen Parzelle** (Dach- und Hofflächen) 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.

1.7 Sonstige Hinweise

1.7.1 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 zu Lasten des Bauenden.

1.7.2 Artenschutz

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ist durch die Eigentümer bei der Umsetzung aller Maßnahmen sicherzustellen und zu beachten.

1.7.3 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

1.7.4 Damm gegen Oberflächenwasser

Im Bebauungsplan wird auf den südlichen Parzellen, im Zuge der Erschließungsarbeiten, ein Leitdamm gegen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt. Dieser ist mit Rasen oder ähnlichem zu begrünen und dauerhaft in seiner Funktion und Höhenlage zu pflegen und zu erhalten.

Eine darüber hinausgehende Bepflanzung ist aus Gründen der Bodenstabilität nur auf der Nordseite (Dammseite zu den Parzellen) und nur nach Rücksprache mit der Gemeinde zulässig.

Mittelbiberach, 27.01.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 27.01.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	05.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	16.11.2018
Beschluss Gemeinderat über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	16.11.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	19.11.2018 bis 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	28.12.2019 bis 07.02.2019
Abwägung	21.10.2019
Beschluss Gemeinderat zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung	15.11.2019
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	25.11.2019 bis 31.12.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	07.11.2019 bis 31.12.2019
Erneute Abwägung	27.01.2020
Billigung des endgültigen Planentwurfs und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat	27.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten	

**Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach**

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet Nofler Straße“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Hauptgebäude und Garagen:

Zulässig sind alle geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 10° und 35°. Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Alle Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Ton- bzw. Betonziegeln einzudecken. Es sind auch rote bis rotbraune oder schwarze bis graue, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden sind aber nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen über 10 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig. Neben den roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Dacheindeckungen können auch andere Farben ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zugelassen.

Flachdächer bis 5° sind extensiv zu begrünen.

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

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

2.1.2 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Gestaltung von Wandflächen mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen (bis zu einer maximalen Größe von 6 m²) und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

Werbeanlagen, die das angegebene Maß überschreiten, können von der Gemeinde im Sonderfall über die Baugenehmigung befreit werden.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Abstand bis 4 m um die Gebäude und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen, darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang, ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Straßen-/Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Sie sind als offene Einfriedigungen (luft- und lichtdurchlässig mit einem offenen Anteil mit mindestens 50 % der Ansichtsfläche) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich von Zufahrten sind Sichtfelder auf den Rad- und Gehweg mit den Maßen LR 20m und Abstand von Achse Radweg 3m bis zur Einfriedigung einzuhalten. Innerhalb dieses Bereichs sind nur Zäune ohne Sichteinschränkung zulässig. Nachbarrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

2.5 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Vgl. Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Gebäudepunkt des gedeckten Daches.

2.6 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Stellplätze für Wohnungen:

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze bei anderen Anlagen:

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 – Az.: 41-2600.0-13/187 - verfahren. Es wird der 100%tige Mittelwert aus der Tabelle B angesetzt.

Der Stauraum vor einer Garage (Bereich der Garagenzufahrt) wird als Stellplatz angerechnet.

2.7 Zisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Mittelbiberach, 27.01.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 27.01.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	05.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	16.11.2018
Beschluss Gemeinderat über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	16.11.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	19.11.2018 bis 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	28.12.2019 bis 07.02.2019
Abwägung	21.10.2019
Beschluss Gemeinderat zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung	15.11.2019
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	25.11.2019 bis 31.12.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	07.11.2019 bis 31.12.2019
Erneute Abwägung	27.01.2020
Billigung des endgültigen Planentwurfs und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat	27.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten	

3 HINWEISE

3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Alles anfallende Wasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume (z.B. über Hoftopf und eigenen Hauskontrollschacht).

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Drainagewasser darf nur der Regenwasserkanalisation oder einem Gewässer zugeführt werden, keinesfalls darf es an Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Falls die ordnungsgemäße Beseitigung von Drainagewasser aus technischen Gründen (z.B. wegen der Höhenlage der Regenwasserkanalisation) nicht möglich ist, ist auf Drainagen zu verzichten und das Untergeschoß als Weiße Wanne auszubilden. Wenn eine Drainageeinleitung in den Regenwasserkanal erfolgt, welche zu einer Grundwasserabsenkung führen würde, ist hierzu ein Antrag beim Landratsamt Biberach zu stellen.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

Die Entwässerung von Untergeschoßen im freien Gefälle ist nicht gewährleistet.

3.2 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

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

3.3 Höhensystem

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

3.4 Erschließungsarbeiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen, inkl. zugehöriger Borde, endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 2 hergestellt. Die Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau, auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

3.5 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.

3.6 Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Funde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen, innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Zu benachbarten Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 39 dB(A) nicht überschritten werden. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

3.8 Installation von Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude dürfen keine Reflexionen, zum Beispiel durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen, auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen und blenden könnten.

Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.9 Lärmschutz

Auf der Westseite angrenzend verläuft die Bundesstraße B465. Diese kann als qualifizierte Straße zu Lärmbelästigungen für das Mischgebiet führen. Für die direkt angrenzenden Parzellen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Empfohlen werden hier Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm wie z.B. Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, über schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

3.10 Ordnungswidrigkeiten (§ 75(3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Mittelbiberach, 27.01.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)