

Gemeinde Schemmerhofen  
Ortsteil Ingerkingen  
Kreis Biberach

# BEBAUUNGSPLAN

## „Pfahlwiesenstraße II“

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 19.09.2016

### Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 1972 / 19.09.2016

Textteile

1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
3. Hinweise

### geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

#### Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
geändert worden ist

#### Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die  
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert  
worden ist

#### Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom  
11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist

#### Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch  
Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

#### Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

**Rechtskräftig durch  
öffentliche Bekanntmachung  
am 14.10.2016**

**Textliche Festsetzungen vom 19.09.2016**  
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)**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

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

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständigen Gebäuden

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

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
im Plan gelten als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,40 (siehe Planeinschrieb)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Zulässige Vollgeschosse sind Dachgeschoss und Erdgeschoss

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

Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage wird als Stellplatz angerechnet.

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

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

- 1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**  
Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)**  
Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.
- 1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Fertigfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen  $\pm 30$  cm sind zugelassen.  
Die Garagenfertigfußbodenhöhe bei den nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche  
  
Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.
- 1.1.8 Gebäudestellung (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**  
Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.
- 1.1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
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 50 cm entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.
- 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 Randeinfaltungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen) entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.  
  
Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste bis 25 cm innerhalb der Parzelle.
- 1.3 Anpflanzen und erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)**  
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 1.3.1 **Anpflanzen von Bäumen**

Die Bäume sind in der Mindestqualität dreimal 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 sein.

Beispiele für 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)  
Obstbaumhochstämme

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

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist 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- 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 den Regenwasserkanal, erfolgen.

### 1.5 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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. 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 in diesem Bereich zu dulden.

### 1.6 **Sonstige Festsetzungen**

#### 1.6.1 **Versorgungsleitungen**

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des

Verursachern bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

**1.6.2 Emissionen durch die Landwirtschaft**

Die von den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

**1.6.3 Ausführung Untergeschoße**

Wenn Untergeschoße ausgeführt werden, sind diese als „Weiße Wanne“ herzustellen.

Mittelbiberach, 19.09.2016

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den .....

06.10.2016



  
(Bürgermeister Mario Glaser)

**Gemeinde Schemmerhofen**  
Ortsteil Ingerkingen  
Kreis Biberach

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Pfahlwiesenstraße II“**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial**

Wohngebäude:

Satteldach oder Walmdach mit mittigem First. Es sind auch Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 15 und 42 ° betragen.

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Garagen und Carports:

Zulässig sind Sattel-, Walm-, oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 42°. Angebaute oder freistehende Garagen können auch als Flachdachgaragen ausgeführt werden. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer zulässig. Eine Dachbegrünung ist erwünscht.

Für die Eindeckung gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallischen Materialien ist unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

#### **2.1.3 Dachgauben**

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch einen Abstand von min. 1,50 m von der Giebelaußenwand einhalten.

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

Werbeanlagen 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.

**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 50 cm Höhenunterschied gegenüber dem Straßenniveau sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. An Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

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

Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

Als Einfriedigung sind Hecken, Holz- oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Mauern über 30 cm Höhe sind unzulässig.

Einfriedigungen und Hecken sind bis max. 70 cm Höhe zulässig.

**2.4.3 Grundstückseinfriedigungen gegenüber sonstigen Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Alle anderen Einfriedigungen werden über das Nachbarrecht geregelt.

**2.5 Belagsgestaltung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

**2.6 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Maximale Firsthöhe im Baugebiet :

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,50 m**.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

**2.7 Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)**

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser, auch nicht im Zufahrtsbereich, eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in das nördlich angrenzende, öffentliche Retentions-/Versickerungsbecken einzuleiten.

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

Die Einleitung in das Retentions-/Versickerungsbecken hat direkt, ohne Kontrollschacht zu erfolgen. Die Darstellung der Einleitstelle in das Retentions-/Versickerungsbecken ist in den Baugenehmigungsplänen darzustellen.

**2.8 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 bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 19.09.2016

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 06.10.2016



  
(Bürgermeister Mario Glaser)



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser**

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.  
Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten.  
Schmutzwasser ist der öffentlichen SW-Kanalisation in der Pfahlwiesenstraße zuzuleiten.

#### **3.2 Retentions-/Versickerungsbecken**

Aufgrund der Höhenlage des Retentions-/Versickerungsbeckens ist bei Starkregen mit Rückstau bis zu den errechneten Wasserspiegellagen aus den Hochwassergefahrenkarten zu rechnen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, auf die Ausbildung von Untergeschoßen im betrachteten Bereich zu verzichten. Die Rückstaulinien ( $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ ) sind im zeichnerischen Lageplan eingearbeitet.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Die Gewannbezeichnung „Pfahlwiesenstraße“ weist auf eine eventuelle, mittelalterliche „Dorfwüstung“ hin.

#### **3.5 Bodenschutz**

Das Merkblatt für den Umgang mit Boden ist zu berücksichtigen.

**3.6 Ausführung der Untergeschosse**

Da das Grundwasser im Plangebiet teilweise sehr hoch ansteht wird empfohlen, wenn ein Untergeschoß zur Ausführung kommt, die Ausführung als „Weiße Wanne“ (wasserdichte Ausführung) auszuführen. Ein Anschluss einer Drainage an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

**3.7 Ausführung der Einfriedungen**

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemisst sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.

**3.8 Böschungen zum Retentions-/Versickerungsbecken**

die Höhenveränderungen nach Norden zum Retentions-/Versickerungsbecken sind auf der eigenen Parzelle auszuführen. Eine Herstellung von Abböschungen nach Norden ist nicht zulässig da diese in den Überflutungsbereich eingreifen würde.

**3.9 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Mittelbiberach, 19.09.2016

**ES tiefbauplanung**  
Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den *06.10.2016*



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Bürgermeister Mario Glaser)