

Gemeinde Schemmerhofen

Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach



BEBAUUNGSPLAN

Erweiterung „Gewerbegebiet Reuteäcker“

Schemmerhofen / Ortsteil Ingerkingen

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 27.07.2020

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 3252 vom 27.07.2020

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

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. Juli 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)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (2) Ziffer 1 - 4 BauNVO.
Zugelassen sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

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

Die Festsetzungen

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Vgl. 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

Es wird eine abweichende Bauweise nach BauNVO § 22 (4) festgelegt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, ohne Längenbeschränkung auf 50 m.

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

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.

1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude inkl. Nebenanlagen und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Im Plan sind keine Parzellierungen eingetragen.

1.1.7 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.

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

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

1.1.9 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 Randeinfassungen), 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:

Laubbäume 2. Ordnung: H3 x v. mB STU 10/12

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 (standortgerecht, einheimische Sorten)

(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.

1.3.2 Anpflanzen einer Feldhecke zur Eingrünung

Als räumliche Abgrenzung zu den östlich und südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern festgesetzt, die vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Beispiele für Feldhecke:

Wildsträucher: (Str 2 x v, 60-100)

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonivera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Die Feldhecke ist 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 **Zufahrten zu Parzellen**

Zufahrten zu den Parzellen dürfen auf einer maximalen Länge von 20 % der angrenzenden Straßenlänge hergestellt werden.

1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, vgl. Lageplan**

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

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

Unverschmutztes Dach- und Hofflächenwasser muss über eine Retentions-zisterne 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) herzu-stellen 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 einzu-reichen.

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

1.8 **Sonstige Hinweise**

1.8.1 **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 zu Lasten des Bauenden.

1.8.2 **Artenschutz**

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

1.8.3 Emissionen durch die Landwirtschaft

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

Mittelbiberach, 27.07.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 27.07.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

**Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach**

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Erweiterung „Gewerbegebiet Reuteäcker“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Keine Vorgabe für die Dachform

Eine Gestaltung von Dachflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig und erwünscht.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 10 m² pro Grundstück zulässig.

2.1.2 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude 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)

Böschungen bis zu einem Höhenunterschied von 80 cm sind möglichst mit flachen Neigungen zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

Böschungen über 80 cm Höhenunterschied sind nur mit Genehmigung, über eine entsprechende Beantragung im Baugesuch, zugelassen.

Im Baugesuch sind alle Höhen- und Geländeverhältnisse, mit Höhenangaben in NN, in den Schnitten und den Ansichten, jeweils mit Darstellung der Anschlussbereiche zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 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.

Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Maschendraht- und Holzzäunen sowie Industriegitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen. Sie sind nur als offene Einfriedigungen (luft- und lichtdurchlässig mit einem offenen Anteil mit mindestens 50 % der Ansichtsfläche) zulässig.

Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

Für die Abstände der Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

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 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.

2.7 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, 27.07.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

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.

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 Fundstellen (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 **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, 27.07.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 27.07.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)

4 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss:	01.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	12.04.2019
Beschluss Gemeinderat über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:	01.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung:	12.04.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	23.04.2019 – 29.05.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	03.04.2019 – 29.05.2019
Abwägung:	25.03.2020
Beschluss Gemeinderat zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	25.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung:	24.04.2020
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von	04.05.2020 – 16.06.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von	20.04.2020 – 16.06.2020
Erneute Abwägung:	27.07.2020
Billigung des endgültigen Planentwurfs und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
durch den Gemeinderat:	27.07.2020
Genehmigung Landratsamt:
Anzeige Genehmigung:
Inkrafttreten: