

Genehmigt
Biberach, den

28. AUG. 2002


Regierungs-Assessor



Ingenieurbüro SCHWÖRER GmbH . Waldhauser Str. 4 . 88499 Altheim

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Aßmannshardt
Kreis Biberach

**„TEXTTEIL“
und „Örtliche Bauvorschriften“
zum Bebauungsplan Kleingartenanlage
„Hinter dem Eschbach“**

A. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991), S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
5. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
6. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 14, 16 – 21 BauNVO

1.1.1. Dauerkleingärten – Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BKleingG

Zulässig sind Gartenhäuser, die vor allem der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie dem kurzfristigen Aufenthalt des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlaß von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten dienen. Zur Übernachtung dürfen sie nicht bestimmt sein.

Je Parzelle ist nur ein Gartenhaus zulässig. Weiterhin ist je Parzelle nur ein Gewächshaus zulässig.

Gartenhäuser	Grundfläche	max. 12 m ²
Gartenhäuser	Umbauter Raum	max. 30 m ³
Gartenhäuser	zusätzl. Vordach	max. 12 m ²

Gewächshaus	max. 8 m ²
-------------	-----------------------

Fundamente für Garten- und Gewächshäuser ohne Unterkellerung sind zulässig.

Die Firstrichtung von Garten- und Gewächshaus ist wählbar.

1.1.2. Die Erstellung von Garten- und Gewächshäusern sowie Kompostlegern ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Flächen zulässig.

1.1.3. Die Anlage von Gartenteichen (kindersicher ausgestattet) und die geforderten Versickerungen des Dachflächenwassers sind auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.4. Die Nutzung des Gartens und der Baulichkeiten zu gewerblichen Zwecken ist nicht gestattet.

1.2. Verkehrsflächen

§ 9 Ziff. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung

1.3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Ziff. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.4. Garagen, Carports, Stellflächen

§ 9 Ziff. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Stellplätze unversiegelt für zwei Pkw sind zugelassen unter der Voraussetzung, dass diese nur während der Aufenthaltszeit im Kleingarten genutzt werden.

Abstellplätze für Maschinen, Wohnwagen, Geräte und Baumaterial sind unzulässig.

1.5. Tierhaltung

§ 9 Ziff. 1 Nr. 19 BauGB und § 14 BauNVO

Die Kleintierhaltung (außer Bienen) ist innerhalb der Gartenanlage bzw. des Bebauungsplanbereiches gestattet.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

2.1.1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung der Gartenhäuser § 74 Ziff. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung 24 – 45 Grad, Dachform – Satteldach mit abgeschlepptem Dach oder Pultdach.

Dachflächen und Wandflächen dürfen nicht mit glänzend reflektierenden Materialien ausgebildet werden.

Eine großflächige Dacheindeckung mit Kupferblechen oder mit Titan-Zink-Blechen ist nicht zulässig (Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle).

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

2.1.2. Eine Grenzbebauung mit den Gartenhäusern ist nur mit dem Einverständnis des Nachbarn möglich.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen sowie der Einfriedungen und der Gemeinschaftsanlagen

Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO und Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO

2.2.1. Die Versiegelung von Flächen ist nicht gestattet.

2.2.2. Bei den Gartenarbeiten ist die „Polizeiliche Umweltschutzverordnung“ der Gemeinde Schemmerhofen zu beachten.

2.2.3. Die Randbereiche der Gartengrundstücke sollten mit heimischen Sträuchern landschaftsgerecht eingegrünt werden, dabei ist bei der Anpflanzung auf die Nachbargärten Rücksicht zu nehmen (Nachbarrecht).

Als geeignete heimische Bäume und Pflanzen werden empfohlen:

Bäume II. Ordnung: Mittelhohe (10-15 m) Bäume mit mittelgroßen Kronen, Pflanzung als Heister

(Heister haben einen durchgehenden Mitteltrieb mit spezifischer Seitenverzweigung je nach Pflanzenart)

Eberesche
Mehlbeere
Feldahorn
Hainbuche
Birke
Obstbäume (Hochstämme)
Salweide

Sträucher:

Hartriegel
Haselnuß
Heckenkirsche
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Zaunrose sowie weitere heimische Wildrosen
Liguster
Pfaffenhütchen
Schneeball
Traubenkirsche
Weißdorn

- 2.2.4. Die Kulturen innerhalb des Kleingartens sind fachgerecht zu pflegen, dies betrifft auch den Schnitt der Gehölze, den Pflanzenschutz und die Bodenpflege.

2.3. Grundstückseinfriedung

- 2.3.1. Als Einfriedungen sind grüne oder graue Maschendrahtzäune, Holzzäune oder Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Fundamentierungen für Zäune sind bis max. 0,15 m Höhe zulässig.
- 2.3.2. Mit allen Zäunen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Straßen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- 2.3.3. An den Nachbargrenzen können Hecken bei Einverständnis bzw. Abstimmung mit dem Nachbarn auch über 120 cm angelegt werden.
- 2.3.4. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
- 2.3.5. Die Randbepflanzung zum öffentlichen Weg sowie der öffentliche Weg bis zur Mitte ist in der gesamten angrenzenden Länge des Gartengrundstücks vom Anlieger zu pflegen.
- 2.3.6. Für die Einfriedung mit Hecken sind nur heimische Gehölze zulässig.

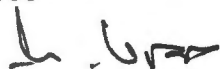
2.4. Fahrzeugpflege

Das Waschen von Fahrzeugen ist nicht gestattet.

3. Hinweise

- 3.1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind.
Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.
- 3.2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä. zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- 3.3. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten.
- 3.4. In dem an das Kleingartengebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im landüblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.
- 3.5. Der Bebauungsplan Kleingartenanlage liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Jungholzgruppe. Es sind daher die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung einzuhalten. Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet, aufgestellt durch das Landratsamt Biberach, liegt bei der Gemeinde Schemmerhofen zur Einsicht aus.

Aufgestellt:
Altheim, den 13.06.2002
HK/ck/2100



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim b. Riedlingen

Ausfertigungsvermerk
Schemmerhofen, den 13.06.2002



Eugen Engler
Bürgermeister



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

1. **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.
2. **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, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. **Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als 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.
4. **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.
5. **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 breitfugige Pflaster. Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
6. **Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, 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.
7. **Torf zur Bodenverbesserung.** Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.