

Gemeinde Schemmerhofen  
Ortsteil Ingerkingen  
Kreis Biberach

## Baugebiet "Schlägweide II"

*Textteil*

*zum*

**BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab 1:500

vom 12.11.1998

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGI. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **1.1.1 Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)

Zulässig nach § 1(5) BauNVO sind nur

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahme nach § 6(3) wird gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 16 - 20 BauNVO)

#### **1.2.1 Zahl der Vollgeschosse** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### **1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### **1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

**1.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

**1.3 Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (2) BauGB)

1.3.1 Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.

1.3.2 Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe - lt. Einschrieb im Plan

1.3.3 Die Garagenrohfußbodenhöhe darf max. 0,2 m über der oberen Straßenbegrenzungskante liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Straßenbegrenzungskante.

**1.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

(§§ 22 - 23 BauNVO)

**1.4.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

**1.4.2 Firstrichtung der Hauptgebäude**

(§ 9 (1) BauGB)

lt. Einschrieb im Plan

**1.4.3 Garagen**

(§ 23 BauNVO)

Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

**1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

**1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) Nr. 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 öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Rands-teine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

### **1.7 Pflanzgebot für Bäume** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind Hochstämme in der Mindestqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.  
Baumart: Acer platanoides (Spitzahorn)

### **1.8 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

Bepflanzung einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 719 und 719/1 der Gemarkung Ingerkingen. Die geplante Streuobstwiese liegt innerhalb eines noch zusammenhängenden Streuobstgebietes mit Biotopverbindungsfunktion zwischen nördlichen und südlichen Streuobstwiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 84 % und den öffentlichen Flächen zu 16 % zugeordnet.

Die Gemeinde stellt die erforderlichen Flächen auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke zur Verfügung und führt die Ausgleichsmaßnahmen durch. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes einen Kostenerstattungsbetrag gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 12.11.1998 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung** (§§ 74 und 75 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Außenwände**

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

### 2.1.2 Dachgestaltung

#### Hauptgebäude

Zulässig sind: Satteldächer, höhenversetzte Pultdächer mit einem max. Höhensprung von 1,0 m,

Dachneigung gemäß Planeintrag

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

Schleppgauben sind nur bei einer Dachneigung von 33° bis 43° zulässig.

Die Dächer sind mit rotbraunen, matten, nicht glänzenden Materialien zu decken.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

#### Garagen und Carports

Zulässig sind Flachächer, Pultdächer oder Satteldächer bis 43°. Garagen in und am Baukörper sind mit der selben Dachneigung und Firstrichtung des Hauptbaukörpers auszuführen.

## 2.2 **Stellplätze**

Pkw-Stellplätze sind zu mind. 50 % aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996 verfahren. Es wird der 100%-ige Mittelwert aus der Tabelle B angesetzt. Pro Wohngebäude sind jedoch mind. 2 Stellplätze zwingend. Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2.3 **Niederspannungsleitungen**

sind unterirdisch zu führen.

## 2.4 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen und Automaten sind nur an Gebäuden zulässig.

## 2.5 **Einfriedungen**

Es sind nur Holzzäune, Spann- und Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stacheldrahtzäune und Mauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 30 cm Höhe sind unzulässig.

## 2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,7 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind unzulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

## 2.7 Dränageleitungen

Dränageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

## 2.8 Hinweise

### 2.8.1 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

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

### 2.8.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

### 2.8.3 Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass die Regenwässer auf dem Baugrundstück über Mulden versickert werden oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden.

## 2.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

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

Ausfertigungsvermerk:  
Schemmerhofen, den 16.03.1999



.....  
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 21.07.1998  
geändert, den 12.11.1998

**F U N K**  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen  
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

### 3. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.04.1998 beschlossen, den Bebauungsplan "Schlägweide II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 27.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB hat vom 01.02.1999 bis 01.03.1999 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.11.1998 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Schlägweide II" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

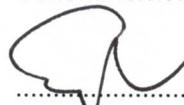
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.01.1999 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.02.1999 bis 01.03.1999 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.1999 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.1999 den Bebauungsplan "Schlägweide II" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den 16.03.1999



.....  
Engler, Bürgermeister

## 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, Phazelle, 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 wie 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 Wasser- versickerung 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, Lösungsmitteln, 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 Phazelle 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.