

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerberg
Kreis Biberach

Baugebiet „Bahngelände“

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

vom 04.10.2000

ergänzt am 19.09.2005

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 14.11.2005



.....
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 19.09.2005

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 – Fax: 1800-10

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

Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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) (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 ((BGI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

1.1.2. Nebenanlagen

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur bei Existenz der Hauptanlage auf dem Baugrundstück zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1. Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2. Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planeintrag:

Der Obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Genehmigungsverfahren festgelegt.

1.3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.4. Flächen für Garagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe, gemessen von OK-Fahrbahn, zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.6. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist zur Führung einer Abwasserleitung und einer Bachdole zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren.

1.7. Flächen für Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, z.B. Heckenrose, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn, Schneeball, Hainbuche, vorzunehmen. Entlang der Raiffeisenstraße sind auch Fichten möglich.

1.8. Regenwasserbehandlung

§ 9(1) Nr. 14 BauGB

Das Regenwasser der Grundstücke 772/2 und 772/4 kann über die vorhandene Regenwasserleitung in der Raiffeisenstraße abgeleitet werden oder über Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.

Das Regenwasser des Grundstückes 772/5 kann gedrosselt in den westlich angrenzenden Wassergraben geleitet werden oder über Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen. Dabei dürfen beim Bemessungsregen (r15; 0,2) max. 20 l/s u. ha in den Wassergraben eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasser dürfen bei einer Versickerung nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Zur technischen Ausgestaltung der Versickerungsanlagen siehe ATV-Arbeitsblatt A 138 für "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". Nachweise der Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer von 10 - 45°.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, schwarzen bis grauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken.

Garagen sind als Flachdach oder mit geneigten Dächern zulässig. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.

2.1.2. Freistehende Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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.

2.2. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Einfriedigungen sind als einfache Zäune oder Hecken auszuführen.

Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

2.3. Stützmauern

Stützmauern außerhalb der Baugrenze sind bis max. 1,50 m über ursprünglichem Gelände zulässig.

2.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen und betriebliche Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe oder Tiefe und über 100 m³ sind unzulässig.

2.6. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Bei Gewerbebetrieben richtet sich die Zahl der Stellplätze nach der Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3. Versorgungsanlagen und Leitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

Über die Verkabelung evtl. im Geltungsbereich liegender Stromversorgungs- und Fernsprech-Freileitungen entscheiden die zuständigen Versorgungsunternehmen.

4. Hinweise

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.07.1994 beschlossen, den Bebauungsplan "Bahngelände" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 11.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.06.1995 bis 24.07.1995 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis 30.07.1995 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.09.1995 und nach weiteren Änderungen nochmals am 16.11.1998 und 09.10.2000 gebilligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.10.2000 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Bahngelände" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.10.2000 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2000 bis 23.11.2000 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2000 den Bebauungsplan "Bahngelände" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 28.11.2000



.....
Engler, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2000 dem Landratsamt Biberach zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 10 BauGB am 16.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Änderung des Bebauungsplanes und der Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2005 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu ändern.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2005 beschlossen, den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und die geänderte Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.09.2005 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) haben in der Zeit vom 28.09.2005 bis 28.10.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.11.2005 den geänderten Bebauungsplan „Bahngelände“ und die geänderten Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 14.11.2005



Engler, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des geänderten Bebauungsplanes „Bahngelände“ und die geänderte Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahngelände“ sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtl. Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft und sind somit rechtsverbindlich seit 25.11.2005.

Schemmerhofen, den 25.11.2005



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:

- **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.
- **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, Phazalie, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Torf zur Bodenverbesserung:** Verzicht auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazalie schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
- **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Januar 2000 -