



Ingenieurbüro SCHWÖRER GmbH, Postfach 1327 . 88493 Riedlingen

Genehmigt  
Biberach, den

Gemeinde Schemmerhofen  
Ortsteil Aßmannshardt  
Kreis Biberach

16. AUG. 2001

*Finke*

## TEXTTEIL zum Bebauungsplan "AUF DEM WASEN"

### 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 I, 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)

## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung. (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 qm ist nach § 31 Abs. 1 BBauG gestattet.
- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO).  
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.  
Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 6,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebiet oder eine Sichtfläche ausgewiesen ist, zulässig.

Je Wohnung werden 1,5 Stellplätze gefordert, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:	(§§ 16 - 21a BauNVO)
1. Geschößzahl	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
2. Grundflächenzahl (GRZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
3. Geschößflächenzahl (GFZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.  
Für Garagen wird die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Die Wandfläche (§ 6 Abs. 1 LBO) der Garagen wird ab OK Fußbodenhöhe berechnet.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) = Rohbaumaß siehe Eintragung im Plan (Höhen im neuen System). Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bis zu 20 cm über- und bis zu 20 cm unterschritten werden.
3. Gebäudehöhen:  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren. Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First betragen.  
Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden.  
Die Gebäudehöhe gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren ist bis max. 4,20 m zulässig. Die Firsthöhe darf maximal 8,60 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First betragen.
4. Eingeschossige Gebäude:  
Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig. Diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.  
Bei Gebäuden mit zwei möglichen Firstrichtungen ist diese wählbar.  
Mit der Firstrichtung kann aus ökologischen Gründen zur besseren Nutzung der Sonnenenergie von den Vorgaben des Bebauungsplanes bis zu 12° abgewichen werden.
6. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB):  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

## V. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

### 1. Dachform

- a) Bei Wohngebäuden:  
Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Krüppelwalme sind zulässig.
- b) Außer mittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.  
An Anbauten und Nebengebäuden sind sie, sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonisieren, zulässig.
- c) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als 60 % der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie  $\frac{2}{3}$  der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.  
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
- d) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e) Bei Garagen:  
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung, Dachneigung müssen einander entsprechen).  
Die Dächer der Garagen dürfen bei einer Grenzbebauung (zur Grenze) abgewalmt werden. Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze ausführen zu können.

- d) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben. Die Flächen müssen möglichst wenig reflektierend sein.

### 2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

### 3. Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen)

### 4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- c) Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

## VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Kanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

- a) Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen.  
  
Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen und Pflastersteinen (Fugenabstand mind. 2 cm), Rasenpflaster, Drainpflaster oder Schotter auszuführen. Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.
- b) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- c) Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde  
Esche/Eberesche edulis  
Schwedische Mehlbeere  
Berg-/Feldahorn/Spitzahorn  
Stieleiche  
Rotbuche/Hainbuche  
Baumhasel  
Obstbaum-Hochstamm  
(Stammumfang mind. 10 - 14 cm)

- d) Die Eigentümer von Bauplätzen des Baugebietes, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze laut Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen, ständig zu belassen, zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Birke/Heister  
Eberesche/Heister - leicht giftig  
Flieder  
Hainbuche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Heckenkirsche - leicht giftig  
Hunds-Rose  
Hecht-Rose  
Liguster - leicht giftig  
Pfaffenhütchen - leicht giftig  
Sal-Weide  
Schneeball  
Trauben-Kirsche  
Weißdorn  
Zaunrose

## 2. Grundstückseinfriedung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

### a. Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Holzzäune, Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune, einschließlich Sockelmauern bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

### b. Mit allen Bepflanzungen und Zäunen nach VI.2 a ist von öffentlichen Straßen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

### c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### d. Sockel- und Stützmauern bis zu 0,40 m Höhe sind zulässig.

## 3. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 u. 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen über 0,60 m sind nicht zulässig.

Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

## 5. Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Lichtmasten usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m, entlang der öffentlichen Strassen und Wege, geduldet werden.

## 6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 64 % und den öffentlichen Flächen zu 36 % 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 Eingriffsbilanz vom 30.10.2000 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.

## VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Dachflächenwasser ist

- entweder in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten
- oder aus ökologischen Gründen (erwünscht) auf dem Baugrundstück versickern bzw. verrieseln zu lassen oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich zu verwenden.

2. Die Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muß das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.
3. Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

## VIII. Hinweise

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.



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. Es ist nur die oberirdische Heizöllagerung gestattet. Erdtanks sind nicht zulässig.
4. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten.
5. In dem an das Baugebiet 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.
6. Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A und III B 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.
7. An das ausgewiesene Baugebiet grenzt im Westen die L 266 Attenweiler - Aßmannshardt an. Auf die daraus ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase) und deren Duldung wird hingewiesen.  
Es wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
8. Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

Aufgestellt:  
Altheim, den 19.06.2000/  
19.02.2001/  
09.07.2001

HK/ck/1135

*L. Schwörer*

Ingenieurbüro Schwörer  
88499 Altheim b. Riedlingen

Ausfertigungsvermerk  
Schemmerhofen, den 09.07.2000/



*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 Kellervände 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.