

Fertigung: 4

Bebauungsplan:

Für das Gebiet „Elend II“

Kreis:	Biberach
Gemeinde:	Schemmerhofen
Gemarkung:	Altheim

I. Rechtsgrundlagen

01. **Baugesetzbuch**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.05 (BGBl. IS 1818)
02. **Baunutzungsverordnung**
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132) und geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS 466)
03. **Landesbauordnung**
Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.04 (GBl. S. 771)
04. **Planzeichenverordnung**
Planzeichenverordnung (PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. 1991 S. 58)
05. **Bundes- Immissionsschutzgesetz**
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2004 (BGBl. I S. 1578)
06. **Bundesnaturschutzgesetz**
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (durch Art. 40) (BGBl. I S. 1359)

II. Planungsrechtliche Festsetzung § 9 BauGB und BauNVO

01. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz- weiße Umrandung gekennzeichnet

02. Art der Baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

02.1. Gewerbegebiet (GE), gemäß § 8 BauNVO

02.2. Zulässig sind nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe

02.3. Außer den in § 8 (2) BauNVO zulässigen Einrichtungen werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

02.4. Auf dem Grundstück Platz 2 werden Wohnungen nicht zugelassen.

03. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

03.1. Gebäudehöhe: Traufhöhe 7 m

03.2. Dachneigung: maximal 30°

03.3. Grundflächenzahl: 0,80

03.4. Geschossflächenzahl: 1,6

04. Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

offene Bauweise, es sind nur Gebäude zulässig die nicht länger als 50 m sind.

Für das Flurstück Nr. 1445 gilt eine abweichende Bauweise.

Auf dem südlich abgegrenzten Teilbereich des Geltungsbereiches, der in das Flurstückes 1445 hineinragt, ist im BBPL Elend II eine abweichende Bauweise zu definieren, da der Bereich weder der geschlossenen noch der offenen Bauweise zugeordnet werden konnte. Der BBPL setzt hier die abweichende Bauweise fest, die wie folgt definiert wird:

Zur nördlichen Grenze des Flurstückes 1445 ist Grenzbebauung festgesetzt um die vorhandene Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich festzuschreiben. Zu den übrigen Seiten ist der Abstand einzuhalten.

05. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

06. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Firstrichtungen werden nicht vorgegeben

07. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

08. Höhenanlage der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

08.1. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der westlich an den Wendehammer angrenzenden Grundstücke darf max.0,30 m und der östlich angrenzenden Grundstücken max. 0,80 m über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der dem Gebäude direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

08.2. Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.

09. Grünordnerische Festsetzungen/ Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) Nr. 25a und 25b und § 9 (1a) BauGB

09.1. Gemäß § 27 Nachbarrechtsgesetz vom 08.01.1996 müssen die vorgeschriebenen, nachbarschaftsrechtlichen Abstände für die grünordnerischen Festsetzungen nicht eingehalten werden.

09.2. Pflanzgebot: Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (Pflanzliste siehe Anhang 1). Entlang der Straße sind im Abstand von 10 m Bäume zu pflanzen. Bei den Bäumen sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere. Die Bepflanzung ist von den Grundstückseigentümern durchzuführen, zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene Pflanzen müssen von den Grundstückseigentümern durch gleichwertige ersetzt werden.

09.3. Im Bereich des Pflanzgebotes sind keine Stell- und Lagerflächen zulässig.

09.4. Dachbegrünung:
Flachdächer sind zu begrünen.
Bei Dächern unter 15° Neigung wird eine Begrünung empfohlen.

09.5. Ausgleichsmaßnahmen:
Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wurde folgende Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde durchgeführt:
Die Linde auf dem Grundstück Kloos (an der Straße nach Schemmerberg) wurde 2000 saniert.
Das Restdefizit wird dem Ökokonto belastet.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§9 (1) Nr. 17 BauGB

Sofern Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind die Höhen auf maximal 0,70 m zu beschränken.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

§9 (1) Nr. 26 BauGB

- 11.1. Die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 11.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteinen bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50m zu dulden.
- 11.3. Nebenanlagen für Versorgung
Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Lichtmasten usw. müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m, entlang der öffentlichen Straßen und Wegen, geduldet werden.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§9 (1) Nr. 10 BauGB

- 12.1. Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und bei Kreuzungen sind von jeder sichthindernden Nutzung und von Bepflanzung, die höher als 0,70 m bezogen auf die Fahrbahn ist, freizuhalten.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§9 (1) Nr. 21 BauGB

- 13.1. Leitungsrecht für Regenwasserkanal
Innerhalb der mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung nur bei Einhaltung entsprechender Sicherungsmaßnahmen und unter Ausschluss einer statischen Belastung des Kanals nach Absprache mit der Gemeinde zulässig.
- 13.2. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO- BW

01. Fassaden

Die Außenwände sind in gedeckten Erdtönen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

02. Dachformen

02.1. Flaches oder geneigtes Dach auch in Kombination oder Sonderformen (z.B. Sheddach).
(Dachformen: SD= Satteldach, PD= Pultdach, FD= Flachdach)

02.2. Die Dachneigung ist auf max. 30° begrenzt.

02.3. Eine volltransparente Eindeckung (Glas) ist bei jeder Dachform in Teilbereichen zulässig.

03. Keller

Kellerräume dürfen nur als wasserdichte „weiße Wanne“ hergestellt werden.

04. Gebäudehöhen

04.1. Für die Bebauung wird eine Traufhöhe von maximal 7 m ab Erdgeschossrohfußboden (EFH) festgelegt.
Traufhöhe = Schnitt von Wand und Unterkante Sparren zur EFH.

05. Einfriedungen

05.1. Einfriedungen für sämtliche Grundstücke sollen einheitlich mit Maschendrahtzaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausgeführt werden oder in Form von Naturhecken.

05.2. Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg und landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.

06. Werbeanlagen

06.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

06.2. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

06.3. Leuchtwerbung und sich bewegende Werbeanlagen (Ausnahme Fahnen) sind nicht zulässig.

06.4. Sonstige Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig. Ihre Höhe darf die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

07 Freiflächen

- 07.1. Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes bzw. betriebstechnisch notwendig ist.
- 07.2. Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, innere Erschließung und Lagerflächen notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

08. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 08.1. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.
- 08.2. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

IV. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

01. Entwässerung

- 01.1. Oberflächen-, Schicht-, Druck- und Stauwasser das über Dränagen ggf. gesammelt werden soll, darf nicht in Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- 01.2. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.
- 01.3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung des Regenwasserkanals ist es erwünscht, dass die Regenwässer auf dem Baugrundstück über Mulden versickert, zurückgehalten oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung verwendet werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

02. Beseitigung von Aushubmaterial

- 02.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- 02.2. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten)

03. Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

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

04. Ordnungswidrigkeiten

§75 (3) Nr.2 LBO

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

Anerkannt,
Schemmerhofen, 15.12.2006



Engler, Bürgermeister

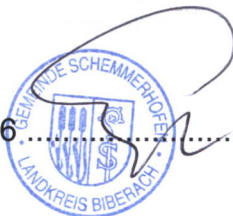
aufgestellt:
Laupheim, 12.12.2006

V. Aufstellungsverfahren

01. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 24.04.2006
02. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 05.05.2006
03. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am 03.05.2006
04. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2006
05. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat in den öffentlichen Sitzungen am 26.06.2006 und 25.09.2006
06. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 06.10.2006
07. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.10. bis 17.11.2006
08. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am 13.10.2006
09. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg am 18.12.2006

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 19.12.2006



Eugen Engler, Bürgermeister

10. Dieser Plan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2007 im Gemeindepmitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Die Ziffern 1 - 10 bestätigt:

Schemmerhofen, den 19.01.2007

Mantz

Stephan Mantz, Bauamtsleiter

Anhang 1: Ergänzung zu Teil II, Punkt 09.2 Pflanzgebot

Pflanzgebote:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Magerstandorte auszubilden (z.B. Schotter- Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Vorgaben zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme zu bepflanzen und zu pflegen.
- Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Änderungen des Bebauungsplanes Elend II während der Beratungsphase und aufgrund den Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Um die Beeinträchtigung zwischen der benachbarten Landwirtschaft und den geplanten Gebäuden zu minimieren wurde entsprechend dem Gespräch vom 11.05.200 die Baulinie für den Platz 1 etwas zurückgesetzt, zudem verrückte der Landwirt sein Vorhaben (Güllegrube und Stallung) ebenfalls nach Norden.

Laut Ziffer II.02.3 sind Wohnbebauungen auf Platz zwei nicht zulässig.

Die Ziffer IV.04. des Bebauungsplanes wurde während der Beratung um folgenden Zusatz ergänzt:,**landwirtschaftlichen Betrieben**“....

Die Höhenbegrenzung wurde durch die Traufhöhe von 7 m und einer Dachneigung von max. 30 Grad vorgenommen.

Als Ausgleichsmaßnahme konnte nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die im Jahr 2000 sanierte Linde herangezogen werden. Dies wurde so in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt.

Die im Plan falsch dargestellte Nutzungsschablone wurde berichtigt (Geschossflächenzahl: 1,6; offene Bauweise; Ergänzung der Sonderformen bei der Dachgestaltung).

Die Zahl der Vollgeschosse wurde gestrichen.

Die Ziffer II.09.3 wurde zur Klarstellung um folgenden Zusatz ergänzt:
„Im Bereich des Pflanzgebotes“

Unter III wurde die Ziffer 03. ergänzt.

03. Kellerräume dürfen nur als wasserdichte „weiße Wannen“ hergestellt werden.

Folgender Zusatz bei II.03.3 wurde gestrichen.

„Die Bestimmungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO (eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen) sind nicht anzuwenden“

Ebenfalls wurde bei II.09.2 die Traubenkirsche gestrichen.

Damit eine Einheit zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewerbegebiet erreicht wird, einigte sich der Gemeinderat darauf, auf die Ausführung des im Bebauungsplan Elend ausgewiesenem Pflanzgebot zu verzichten (diese Bepflanzung wurde bis dato auch noch nicht realisiert). Bei der Beratung entschied man sich, den neuen Bebauungsplan Elend II über des Pflanzgebot des bestehenden Bebauungsplanes Elend zu erweitern und in diesem Bereich kein Pflanzgebot mehr festzusetzen. Da in diesem Drei-Meter-Streifen bereits ein Gebäude vorhanden ist wurde im Bebauungsplan Elend II eine abweichende Bauweise, in Anlehnung an den Bebauungsplan Elend, festgesetzt.

Da die Festsetzungen bzgl. der Bauweise nun variieren wurde eine Abtrennung zwischen dem Drei-Meter-Streifen und dem restlichen Gebiet anhand einer Knödellinie vorgenommen.

Das bestehende Leitungsrecht wurde auf 3 m verbreitert.

Das Zufahrtsverbot an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes wurde zusätzlich noch zeichnerisch dargestellt.

Die Festsetzungen der Ziffer II.09.5 des Bebauungsplanes Elend II wurde stark vereinfacht da die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz seit dem neuen BauGB zum Umweltbericht gehört.

017815