

## Bebauungsplan „Ermenloh V“ in Schemmerberg

- Auftraggeber:** Gemeinde Schemmerhofen  
Bürgermeisteramt  
Ringstr. 2  
88433 Schemmerhofen
- Auftragnehmer:** Dipl.-Ing. Jörg Jacobsen  
Moltkestr. 4  
89077 Ulm  
Tel.: 0731 55 01 765  
Fax: 03212 55 01 765  
Mobil 01639 86 53 26  
Mailto [jacobsen.j@web.de](mailto:jacobsen.j@web.de)
- Inhalt:**
- textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Umweltbericht

Aufgestellt am 15.02.2010,  
geändert am 26.04.2010

Anerkannt

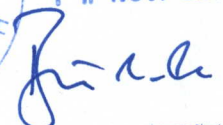
Schemmerhofen, den 26. 04. 2010

  
Eugen Engler  
Bürgermeister



Genehmigt  
Biberach, den

11. NOV. 2010





Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ermenloh V“ in Schemmerberg



Genehmigt  
Biberach, den

11. NOV. 2010

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO - BW)	in der jeweils gültigen Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. 11.2009 (GBl. I, Nr. 19 S. 615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 23. S. 809)

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

[ § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90]

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

[ § 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § § 1 - 11 BauNVO]

#### *Allgemeines Wohngebiet (WA) [ § 4 BauNVO]*

Die unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [ § 1(6) BauNVO]

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (0,4) [ § 19 BauNVO]

Die Firsthöhe darf, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden, eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

### 1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

[ § 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

Offene Bauweise gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist durch Richtungspfeil im Planteil festgesetzt.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[ § 9(1) Nr. 2 BauGB]

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten.



Die Baugrenze kann bei einer Tiefe des Baufensters von weniger als 14 m ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden.

### **1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

[ § 9(1) Nr.10 BauGB

Sichtdreieck; innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Sichthindernisse wie z. B. Zäune oder Hecken nur bis 0,80 m erlaubt. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

### **1.6 Verkehrsflächen**

[ § 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

### **1.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

[ § 9(1) Nr. 14 BauGB]

Dach- und Hofflächenwasser ist über eine zwangsbewirtschaftete Zisterne in die Kanalisation zu leiten. Wege und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

### **1.8 Grünflächen**

[ § 9(1) Nr. 15 BauGB]

Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Auf der Grünfläche <1> sind eine Naturhecke oder Büsche aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Grünfläche <2> ist als extensive Wiese ggf. mit örtlicher lockerer Anordnung von Bäumen, Gebüsch und Feldhecken oder als Streuobstwiese anzulegen.

Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts zu treffen.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

[ § 9(1) Nr. 20 BauGB]

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben. Größere Flachdächer (z. B. Garagen) sind zu begrünen.

Es sind nur Außenbeleuchtungen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zulässig. Die Straßenbeleuchtung darf darüber hinaus nur mit Natriumdampflampen bzw. LED-Leuchten betrieben werden.

## 1.10 Pflanz- und Erhaltungsgebote

[ § 9(1) Nr. 25a + b BauGB]

An der gekennzeichneten Stelle ist der vorhandene Baum zu erhalten. Bei seinem Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Je Grundstück sind zwei hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Auf dem Grundstück der festgesetzten Pflanzbindung ist lediglich ein Baum zu pflanzen.

## 1.11 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a(3) BauGB an anderer Stelle

[ § 9(1a) Satz 2 BauGB]

Für dieses Baugebiet besteht gemäß Umweltprüfung ein Ausgleichsbedarf von 1629 Wertpunkten auf einer externen Ausgleichsfläche. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird daher eine Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Es handelt sich dabei um einen Teil der Renaturierung Riss im Gewinn Hackenwiesen. Die Verbuchung erfolgt über die in der UP ermittelten Wertpunkte. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

## 1.12 Sonstige Festsetzungen

*Höhenlage [ § 9(3) BauGB]*

Die Höhenlage der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

*Räumlicher Geltungsbereich [ § 9(7) BauGB]*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

[ § 74 LBO-BW]

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

[ § 74(1) Nr. 1 LBO]

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 18° – 42°, Garagen auch mit Flachdach. Als Dacheindeckung sind die Farben Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz zulässig. Fotovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert sein. Geländeübergänge an den Grundstücksgrenzen müssen angeglichen werden.

### 2.2 Werbeanlagen

[ § 74(1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; die Fläche darf maximal 0,5 m<sup>2</sup> betragen.



## **2.3 Freiflächen**

[§ 74(1) Nr. 3 LBO]

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## **2.4 Antennen**

[§ 74(1) Nr. 4 LBO]

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig. Parabolspiegel, die auf dem Dach angebracht werden, sind farblich an dieses anzupassen. Sie sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig.

## **2.5 Versorgungsleitungen**

[§ 74(1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.6 Kabeltrassen**

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

# **3 Hinweise**

## **3.1 Überbaubare Flächen**

Die auf jedem Grundstück zu errichtende Zisterne kann – je nach Topografie und Grundstücksbeschaffenheit – ganz oder teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Diese Bereiche der überbaubaren Flächen können daher nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Lage der Zisternen erfolgt nach Möglichkeit in Abstimmung mit dem Bauherrn, sie ist jedoch auch von technischen Faktoren abhängig.

## **3.2 Regenwasserbehandlung**

Auf jedem Grundstück ist eine bewirtschaftete Zisterne mit einem Fassungsvermögen 11 m<sup>3</sup> zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser einzuleiten ist. Ca. die Hälfte des Fassungsvermögens ist für die Bewirtschaftung vorgesehen, der Rest verbleibt für die Gartenbewässerung. Die Zisternen werden von der Gemeinde unter Kostentragung der Bauherren eingebaut.

Wasser aus Drainagen darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es wird auf die Niederschlagswasserverordnung hingewiesen.

## **3.3 Bodenschutz**

Der beim Bau gewonnene Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten.

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Tiefenlockerung des Bodens empfohlen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, ist die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) wird verwiesen.

### **3.5 Kabeltrassen**

Kabeltrassen sind auf einer Breite von beidseitig 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten.