

Genehmigt
Biberach, den

30. AUG. 2000

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach



BEBAUUNGSPLAN

GUGGENBÜHL

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom 27.08.1997
Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990
Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)	in der Fassung vom 01.01.1996
Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	in der Fassung vom 18.12.1990
Das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)	in der Fassung vom 22.04.1993

Textliche Festsetzungen

in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan Plan Nr. 29 918 vom 14.03.2000

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und vom 22.04.1993.

1.0.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.0.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

1.0.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise

1.0.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (Rohfußboden) der Gebäude, siehe Festlegung im Plan. Abweichungen bis + 0,40 m sind zugelassen.

1.1 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung (Bepflanzung, Einzäunung o.ä.), die eine max. Höhe von 0,70 m überschreiten, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8a BNatSchG)

Bodenversiegelungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind zu begrünen.
Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vergleiche Bodenschutzmerkblatt (Anlage zum Bebauungsplan).

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Den Boden versiegelnde Beläge sollten nur verwendet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist.

Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne von §§ 1a und 9 Abs. 1 a Bau GB wird auf den Flurstücken entlang der Bergstraße und der Erschließungsstraße eine private Grünfläche festgelegt. Auf den Privatgrundstücken wird die Anpflanzung von einzelnen Bäumen verlangt. Der eingetragene Standort kann bis zu 6 m verändert werden. Die Gebäude Talstraße 2 + 4 sowie Bergstraße 47 werden mit einer Hecke abgeschirmt.

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

Weitere Ausgleichsmaßnahme ist die extensive Nutzung des Block Nr. 77/5 Gem. Aßmannshard mit einer Fläche von ca. 65 ar. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 22.11.1999 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

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.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan

Entlang der südöstlichen Grenze wird ein Leitungsrecht für die Abwasser- und Frischwasserleitung eingetragen.

Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 01.01.1996

2.1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

a) Dachform und Dachdeckungsmaterial

Es sind Satteldächer und Flachdächer mit 0° - 45° Neigung zulässig. Abwalmungen sind zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig.

b) Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig.

c) Unterkellerungen sind zulässig. Wasserdichte Ausführung wird gefordert.

2.1.2 Fassadengestaltung, Anpassungspflicht (§ 74 LBO)

Für die Außenwandflächen dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Gesimsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen. Es darf nur nicht glänzende Dacheindeckung verwendet werden.

2.1.3 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 sind nur an Gebäude zulässig. Ihre Höhe darf die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

2.3 Einfriedigung (§ 74 LBO Abs. 1 Nr. 3)

Als Einfriedigungen sind zugelassen: Durchbrochene Holzzäune, grüne Spann- und Maschendrahtzäune in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann, und dicht gepflanzte Hecken. Es sind heimische Pflanzen zu verwenden.

Einfriedigungen sind bis zu 2,00 m Höhe über Gelände zulässig. Von der Fahrbahn ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Einfriedigung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

Einfriedigungen sind mit dem Nachbarrecht Baden-Württemberg abzustimmen.

2.4 Bepflanzung

Es sind einheimische, hochstämmige Laubbäume zu verwenden

2.5 Der Bau von Zisternen ist zulässig.

Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers vorzusehen.

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser

ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt insbesondere für PKW-Stellplätze und Stauräume, soweit dieses Wasser nicht über die wasserdurchlässigen Beläge versickert.

Verfahrensvermerke

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß
§ 2 BauGB

am 23. Oktober 1998

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB

vom 2. November bis 3. Dezember 1998

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung
durch das Bürgermeisteramt

am 3. Dezember 1999
und am 31. März 2000

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß
§ 3 (2) BauGB

vom 13. Dez. 1999 bis 13. Jan. 2000
und vom 10. April bis 10. Mai 2000

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 19. Juni 2000

Genehmigt bzw. Durchführung des Anzeige-
verfahrens gemäß § 11 BauGB durch das
Landratsamt Biberach mit Erlaß

vom

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung
bzw. des Anzeigeverfahrens durch das
Bürgermeisteramt

am

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB

am

Gefertigt: Biberach, den **14. März 2000**

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß

A. Braun

Ausfertigungsvermerk:
Schemmerhofen, den **20. Juni 2000**



[Handwritten signature]

(Bürgermeister Engler)