

BEBAUUNGSPLAN

„Oberfeld II“

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 23.06.2014

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 1408

Textteile

1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
3. Hinweise

geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBL. S. 209)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBL. S. 55)

Textliche Festsetzungen vom 23.06.2014

in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan (1408)

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 11.07.2014“**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Nicht zulässig sind, gemäß § 1(5) Bau NVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4(3) Bau NVO sind, gemäß § 1(6) Bau NVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35 (siehe Planeinschrieb)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zulässige Vollgeschosse sind Dachgeschoss und Erdgeschoss

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und Bau NVO)

Offene Bauweise für Hauptgebäude

Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage wird als Stellplatz angerechnet.

1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen bis 40 m³ umbautem Raum als Gebäude sind auch außerhalb, über 40 m³ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

Innerhalb des Anbauverbotes der L266 sind keine Nebenanlagen zulässig

1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 30 cm sind zugelassen.

Die Garagen Fertigfußbodenhöhe, bei den nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen, darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der

Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Firsthöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

Die Höhenangaben sind auf der Grundlage des DHHN 92 anzugeben.

1.1.8 **Gebäudestellung (§9(1) Nr. 2 BauBG)**

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist nicht festgesetzt.

1.1.9 **Garagen (§9(1) Nr. 4 BauBG)**

Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Bauteilen (hierunter fallen z.B. Garagenmauer, Dachvorsprung und Regenrinne) muss mindestens 50 cm betragen.

1.1.10 **Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Private Nebenanlagen:

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw., sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm, entlang der öffentlichen Straßen und Wege, geduldet werden.

Bereich Anbauverbot der L266:

Innerhalb dieser Fläche sind keine Nebenanlagen sowie keine Werbeanlagen zulässig. Dies gilt auch für, nach LBO genehmigungsfreie Anlagen.

1.1.11 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.2 **Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)

Die für die Erstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste bis 25 cm innerhalb der Grenzlinie zur Straße.

1.3 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

1.3.1 **Anpflanzen von Bäumen**

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung in der Mindestqualität dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu

pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch einen Mindestabstand mit 5 m vom Straßenrand einhalten.

Beispiele für Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baumhasel)
 Crataegus carrierei (Apfeldorn)
 Crataegus crus-galli (Hahnendorn)
 Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Obstbaumhochstämme

1.3.2 Anpflanzen von Sträuchern

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Sträucher vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind nicht verschiebbar (Baugebietseingrünung).

Beispiele für Sträucher :

Cornus sanguinea / Gem. Hartriegel
 Corylus avellana / Haselnussstrauch
 Crataegus monogyna / eingriffl. Weißdorn
 Crataegus laevigata / Weißdorn
 Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare / Liguster
 Lonicera xylosteum (luftfeuchte Lagen, Schatten) / Heckenkirsche
 Prunus spinosa (sonnig) / Schlehe
 Rhamnus frangula (moorige Böden) / Faulbaum
 Rosa canina (sonnig) / Hundsrose
 Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana (sonnig) / Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus (feuchte Standorte) / Gemeiner Schneeball

Nicht zugelassen sind Thuja-Hecken oder sonstige, geschlossene Nadelbaumhecken.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, vgl. Lageplan

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

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

Bodenversiegelung, 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, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Ableitung **muss** in den Regenwasserkanal erfolgen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs-/und Ausgleichsbilanz ersichtlich. Das über die Berechnung festgestellte Defizit an Ökopunkten wird über die Maßnahme „Saugraben“ ausgeglichen und über das Ökokonto der Gemeindeverwaltung Schemmerhofen verwaltet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden:
den privaten Flächen zu 88 % und
den öffentlichen Flächen zu 12 %
zugeordnet.

1.6 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

1.7 **Sonstige Festsetzungen**

1.7.1 **Versorgungsleitungen**

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

1.7.2 **Emissionen durch die Landwirtschaft**

Die von den landwirtschaftlich angrenzenden Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

Mittelbiberach, 23.06.2014

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 10.07.2014.....




(Bürgermeister Mario Glaser)

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 11.07.2014“**

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Oberfeld II“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Wohngebäude:

Zulässig sind alle Dachformen, außer Flachdächer. Die Dachneigung muss zwischen 12 und 45 ° betragen.

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Garagen und Carports:

Zulässig sind alle Dachformen, inkl. Flachdach. Die max. Dachneigung beträgt 45°. Eine Dachbegrünung ist erwünscht.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Grundstück, zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

2.1.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig.

2.1.3 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch einen Abstand von min. 1,50 m von der Giebelaußenwand einhalten.

2.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm Höhenunterschied, gegenüber dem Urgelände, sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in den Bereichen bis 3 m um Gebäude und den an sie angebauten Terrassen

zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt mit Meereshöhen, darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbarparzellen, ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Gegenüber den öffentlichen Flächen ist mit allen Einfriedigungen und Bepflanzungen ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten) einzuhalten. Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen und Hecken bis max. 70 cm Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind als Einfriedung Mauern, Hecken, Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m.

2.4 Belagsgestaltung

Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.5 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Maximale Firsthöhe im Baugebiet:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,00 m**.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe (siehe Planeinschrieb), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.6 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

2.7 Zisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

2.8 Lärmschutz

Die auf der Nord-Westseite vorbeiführende Landesstraße 266 führt zu Lärmbelastungen für die Wohnbereiche. Für die Parzellen 1, 8, 15 und 23 werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Empfohlen werden hier Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm wie z.B. Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, über schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75(3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Mittelbiberach, 23.06.2014

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 10.07.2014




(Bürgermeister Mario Glaser)

3 HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Abwasser

Oberflächenwasser / Abwasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und das Regenwasser sind getrennt voneinander auf dem Grundstück abzuleiten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Rückstauenebene für die Regenwasserableitung ist die Straßenoberkante (Regenrückhaltekanal im Straßenbereich).

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Regenwasserkanälen anzuschließen.

Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals erlaubt keine Entwässerung von Kellergeschossen im freien Gefälle. Untergeschosse müssen über Hebeanlagen entwässert werden.

3.2 Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen, herstellen zu lassen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote auf den Parzellen festgesetzt. Diese sind in jedem Falle umzusetzen.

Der Ausgleich des noch vorhandenen Defizites ist aus der Ökobilanz ersichtlich sie werden über die Maßnahmen am „Saungraben“ ausgeglichen.

3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

Anlagen dürfen keine Reflexionen zur Landesstraße verursachen.

3.5 Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Mittelbiberach, 23.06.2014

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 14.07.2014



(Bürgermeister Mario Glaser)