

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„Erweiterung Goldshofen“

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 12.11.2012

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0653

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
 3. Hinweise
 4. Verfahrensvermerke

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466)

Die LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65, 73)

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 Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65,68)

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 16.11.12“**

Textliche Festsetzungen vom 12.11.2012

in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan (0653)

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)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei.

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 als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

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)**
Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig. Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekante (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.
- 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 Randeinfaltungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Rand-

befestigungen), 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 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 10 m vom Straßenrand sein.

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 Erhalten von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

1.3.3 Anpflanzen von Sträuchern

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

Beispiele für Sträucher :

Cornus sanguinea (Gem. Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnussstrauch)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)

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 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 25 m² pro Grundstück, zulässig.

1.6 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-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung **muss** in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Mischwasserkanal, erfolgen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs-/und Ausgleichsbilanz ersichtlich. Das über die Berechnung festgestellte Defizit an Ökopunkten (116 Punkte nach dem Städtetagmodell) wird über das Ökokonto der Gemeindeverwaltung Schemmerhofen ausgeglichen. Der Ausgleich wird in erster Linie über Maßnahmen „Rissrenaturierung Hakenwiesen“ erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 99 % und den öffentlichen Flächen zu 1 % zugeordnet.

1.7 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.

1.8 Sonstige Festsetzungen

1.8.1 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.

1.8.2 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

Mittelbiberach, 12.11.2012

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 12.11.2012

(Bürgermeister Eugen Engler)



Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Erweiterung Goldshofen“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Wohngebäude:

Satteldach oder Walmdach, inkl. Sonderform Zelddach, mit mittigem First ist zugelassen. Es sind auch Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 15 und 42 ° 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.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Garagen und Carports:

Zulässig sind Sattel-, Walm-, oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 42°. Angebaute oder freistehende Garagen können auch als Flachdachgaragen ausgeführt werden. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer zulässig. Eine Dachbegrünung ist erwünscht.

Für die Eindeckung gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

2.1.2 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig. Die Flächen sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

2.1.3 Dachgauben

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

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

- 2.3 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.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**
- 2.4.1 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 entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen, darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.
- 2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**
Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten).
- Als Einfriedigung sind Hecken, Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Mauern über 30 cm Höhe sind unzulässig.
- Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen und Hecken bis max. 70 cm Höhe zulässig.
- Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemisst sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.
- 2.5 Belagsgestaltung**
Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
- 2.6 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
Maximale Firsthöhe im Baugebiet :
Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,50 m**.
Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
- 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 Regenwasserversickerung

Pro Parzelle ist ein Retentions-/Versickerungsbecken mit einer Mindestgröße von 5 m³ je 100 m² befestigter Fläche anzulegen. Die Mulden sind nach den Regeln der Technik herzustellen. Der Überlauf der Mulden ist in die südlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen herzustellen.

Die Darstellung der Mulden inkl. Dimensionierung ist im Baugesuch darzustellen.

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, die sich auf die Ziffer 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen und der Ziffer 2.7 Retentionszisternen bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 12.11.2012

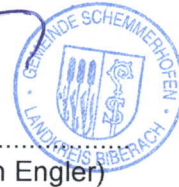
ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den 12.11.2012


.....
(Bürgermeister Eugen Engler)



3 HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Abwasser

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

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander auf dem Grundstück abzuleiten. Am Hauskontrollschacht erfolgt eine gemeinsame Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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 Mischwasserkanälen anzuschließen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt 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 festgesetzt.

Das über die Berechnung festgestellte Defizit an Ökopunkten (116 Punkte nach dem Städtetagmodell) wird über das Ökokonto der Gemeindeverwaltung Schemmerhofen ausgeglichen. Der Ausgleich wird in erster Linie über Maßnahmen „Rissrenaturierung Hakenwiesen“ erfolgen.

3.4 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, 12.11.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den


.....
(Bürgermeister Eugen Engler)