

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Altheim
Kreis Biberach

Baugebiet „Bizäune“ in Altheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 21.06.2004



.....
Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 21.06.2004

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371/1800-0 - Fax: 1800-10

A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

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

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

A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 – 20 BauNVO)

A.2.1. Zahl der Vollgeschosse

II – zweigeschossig als Höchstmäß – gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Zulässige Vollgeschosse sind:

- Dachgeschoss
- Erdgeschoss

A.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

A.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

A.2.4. Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

A.3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

A.3.1. Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,8 m über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsflächen liegen, gemessen an der dem Gebäude direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

A.3.2. Garagenrohfußbodenhöhe

Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsflächen liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

A.4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 – 23 BauNVO)

A.4.1. Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Einzelhäuser
Einzelhäuser oder Doppelhäuser

A.4.2. Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

A.4.3. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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 0,50 m betragen.

Die Mindestlänge der Garagenzufahrt, senkrecht gemessen zwischen der Garagenwand und der öffentlichen Verkehrsfläche, muss mind. 5,5 m betragen.

A.4.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

a) Private Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) Nebenanlagen für Versorgung

Standorte für Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Lichtmasten usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

A.5. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

A.6. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten zu dulden.

A.7. Vorkehrungen zum Lärmschutz

(§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Bei Wohngebäuden, die in Grundstücken liegen, welche vom Lärmradius der Mehrzweckhalle tangiert werden, sollten Wohn- und Schlafräume so angeordnet werden, dass eine natürliche Belüftung durch mindestens ein abgewandtes Fenster erfolgen kann. Alternativ sind auch schallabsorbierende Lüftungseinrichtungen möglich. Fensteröffnungen an der hallenzugewandten Gebäudefront sollten bei Schlaf- und Wohnräumen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden.

A.8. Grünordnerische Festsetzungen

A.8.1. Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil entlang der Stauffenbergstraße festgesetzten Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

Empfohlene Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus carrierei (Apfeldorn)
- Crataegus crus-galli (Hahndorn)
- Crataegus l. „Paul's Scarlet“ (Rotdorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

An den im zeichnerischen Teil entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze festgesetzten Standorten sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sind zulässig.

A.8.2. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise auf den privaten Baugrundstücken. Als weitere Ausgleichsfläche werden das Flst. 1126 und das Flst. 918, Gemarkung Altheim dem Baugebiet „Bizäune“ zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 77 % und den öffentlichen Flächen zu 23 % 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 Kostenerstattungsbetrages gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffsbilanz vom 21.06.2004 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

A.9. Sonstige Festsetzungen

A.9.1. 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 ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

A.9.2. Leitungsrecht

(§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumbepflanzungen frei zu halten.

A.9.3. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.a.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

A.9.4. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten).

A.9.5. Dränagen / wasserdichte Keller

Dränagen sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig. Das Untergeschoss der Gebäude ist wasserdicht herzustellen.

A.9.6. Emissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Emissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Das sollten Sie beachten:

- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
- **Erdaushub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelie, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
- **Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
- **Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
- **Torf zur Bodenverbesserung:** Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelie schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
- **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

- Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Januar 2000

B.Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (Gbl. S. 760)

B.1. Dachgestaltung

Wohngebäude:

Satteldächer oder Walmdächer. Es sind auch Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig.

Dachneigung gemäß Planeintrag.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, schwarzen bis grauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen zulässig. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten aus verzinnemtem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

Bei Doppelhäusern hat die Eindeckung einheitlich in Art, Material und Farbe zu erfolgen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand von der Giebelaußenwand einhalten.

Garagen und Carports:

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 42° sowie begrünte Flachdächer. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer zulässig.

Für die Eindeckung gilt dasselbe wie für Wohngebäude.

B.2. Außenwände

Blechfassaden sind nicht zulässig.

B.3. Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Metallzäune sollten mit Hecken eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Mauern über 0,30 m Höhe sind unzulässig.

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Mit den Einfriedungen und Hecken ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

B.4. Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

B.5. Gestaltung der unbebauten und der befestigten Flächen

Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

Stellplätze, Gartenwege und Terrassen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche erfolgen.

B.6. Niederspannungsleitungen

sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

B.7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf die Ziffer B.1 Dachgestaltung und die Ziffer B.3 Einfriedungen beziehen, zuwider handelt.



Gemeinde Schemmerhofen, Ortsteil Altheim

Baugebiet „Bizäune“ in Altheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 21.06.2004

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.04.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Bizäune“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bizäune“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB hat in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2004 stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf vom 19.04.2004 – 10.05.2004 zur Einsicht ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.05.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Bizäune“ sowie seine Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bizäune“ öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 14.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4(1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3(2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bizäune“ hat in der Zeit vom 21.05.2004 bis 21.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.06.04 den Bebauungsplan „Bizäune“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bizäune“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Bizäune“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bizäune“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtl. Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft und sind somit rechtsverbindlich seit 09.07.04

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 21.06.2004



.....
Engler, Bürgermeister