

Gemeinde Schemmerhofen, OT Alberweiler
Gemarkung Alberweiler
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter den Gärten II“

vom 31.08.2007 letzte Änderung vom 14.11.2007, 28.01.2008

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

- zeichnerischer Lageplan (Plan Nr. 40 332)
 - Textteile:
 1. Textliche Festsetzungen
 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)
 3. Hinweise
- Verfahrensvermerke

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das **BAUGESETZBUCH** (BauGB) der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316)

Die **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die **LANDESBAUORDNUNG** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.2004 (Gbl. S. 884)

Die **PLANZEICHENVERORDNUNG** (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die **GEEMEINDEORDNUNG** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

Textliche Festsetzungen vom 31.08.2007

in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Festsetzungen nach Baugesetzbuches und Baunutzungsverordnung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

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

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze:

Zahl der Vollgeschosse: Z = II

maximale Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb): GRZ = 0,35

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

1.1.3.1 offene Bauweise für Hauptgebäude,
es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.1.3.2 Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, so lange dieser innerhalb der vorgegebenen Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m einzuhalten.

1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m³ umbauten Raumes und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB)

Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Garagenstreifen 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. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 25 cm sind zugelassen.

Firsthöhen werden von RFB (Rohfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeniveau und RFB werden in die Höhenangaben nicht einbezogen.

- 1.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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. Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind verschiebbar.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8a BNatSchG)
Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist 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.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Ausgleichsmaßnahme im Sinne von §§ 1 a und 9 Abs. 1 a Bau GB. Auf den Privatgrundstücken wird die Anpflanzung von einzelnen Bäumen verlangt. Der eingetragene Standort kann verändert werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen. Die beabsichtigten Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht und der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ersichtlich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können zu 70,9 % den privaten Flächen zugeordnet werden.

Die Eingriff- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan. Durch die Ausgleichsmaßnahme entsteht ein Punkteguthaben von 526 Punkten nach dem Rheinland-Pfälzischen Bewertungsrahmen.

Die Gemeinde stellt die erforderliche Fläche auf Kosten der Grundstückseigentümer zur Verfügung und führt die Ausgleichsmaßnahme 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.
- 1.4 Leitungsrecht** (§9 (1) 21 BauGB)
Im Bebauungsplan [Grundstück 14 und 17] ist ein Leitungsrecht für die Abwasserkanäle eingetragen. Eine Überbauung ist nicht zulässig.
- 1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** (§9 (1) 11 BauGB)
Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen. Eine dauerhafte Ein- und Ausfahrt ist hier nicht zulässig.

- 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 sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Hinter den Gärten II“ § 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 19.10.2004

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

- 2.1.1 Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Maximale Firsthöhe für Hauptgebäude: 8,00 m

- 2.1.2 Dachform und Eindeckungsmaterial**
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 38° zugelassen. Als Dachformen sind Pultdächer, Zeltdächer, Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen zulässig.

Angebaute oder freistehende Garagen können auch als Flachdachgaragen ausgeführt werden.

- 2.1.3 Fassadengestaltung**
Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.

- 2.1.4 Dachgauben**
Dachaufbauten sind zulässig, die Randabstände vom Ortgang müssen mindestens 1,50 m betragen.

- 2.1.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**
Entsprechende Anlagen sind erwünscht.

- 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** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
- 2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
Niveauangleichungen zu den Nachbargrundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.
- 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. Für Rabatten gegenüber landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Zäune, Hecken: An Verkehrsflächen, d. h. Wohnwegen, Geh- und Radwegen, sind Hecken in Verbindung mit Spann- und Maschendrahtzäunen bis 0,70 m Höhe, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen Spann- oder Maschendrahtzäune in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- Stützmauern im Hangbereich: Als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,20 m bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau zulässig. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden zu den Nachbargrundstücken dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m erstellt werden.
- 2.5 Freihaltezone von der öffentlichen Verkehrsfläche**
Standorte der Nebenanlagen [Verteilerschränke] für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wegen geduldet werden.
- 2.6 Belagsgestaltung**
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Drainfugenpflaster etc.) herzustellen. Bei geeigneten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung** (§74 Abs. 2 Nr. 2)
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Dabei kann der Stauraum vor einer Garage Stellplatz angerechnet werden.

2.8 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dieser Baum ist dauernd zu erhalten ggfs. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde

Esche, Eberesche

Schwedische Mehlbeere

Berg-, Feld- oder Spitzahorn

Stieleiche

Rot- oder Hainbuche

Baumhasel

Obstbaum – Hochstamm

[Stammumfang mind. 10 cm]

2.9 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i. d. F. vom 01.01.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Das Speichervolumen wird spezifisch der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird auf 0,2 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen wird mit 5 m³ angesetzt. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisterne auch zur Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

3. HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächenwasser, das ggfs. trotz wasserdurchlässig ausgeführter Beläge abfließt, ist auf eigenem Grund und Boden zu fassen und über den RW-Kanal abzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser ist getrennt voneinander abzuleiten.

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

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen am Schmutzwasserkanal anzuschließen. Drainagewasser darf auch nicht an der Regenwasserableitung angeschlossen werden, um zum einen den Grundwasserspiegel nicht abzusenken und zum anderen die Funktion des Schmutzsammelschachtes nicht zu beeinträchtigen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich liegende Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

3.2 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Stromversorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse der Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit einer außenliegenden Fläche nachgewiesen.

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird Flurstück 433/1, Gewinn Osterried der Gemarkung Alberweiler herangezogen.

3.4 Hangwasser

Der Austritt von Hangwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, da Drainagen nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden dürfen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

3.5 Dachrinnen und Regenfallrohre

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten vorzugsweise aus verzinnem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

3.6 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 [siehe Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten]

3.7 Retentionszisternen

Auf den Privatgrundstücken werden im Zuge der Erschließung Retentionszisternen eingebaut. Der Außendurchmesser beträgt 2,70 m. Die Zisternenaußenwand liegt unmittelbar auf der Grenze. Zwischen Hinterkante Zisterne und der Baugrenze verbleibt ein Zwischenraum von 0,30 m. Dies ist ggfs. bei der Ausführung [Schalung] entsprechend zu berücksichtigen.

3.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3.9 Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde [Scherben, Metallteile, Knochen] oder Befunde [Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten] angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird verwiesen.

3.10 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr [L 266] belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 werden teilweise überschritten und die Immissionsrichtwerte der 16. BimSchV von 59 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts gerade erreicht werden. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen [Lärmschutzfenster] werden empfohlen.

Biberach, 31.08.2007 / 14.11.2007 / 28.01.2008

WASSER-MÜLLER

Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 1 + 9
88400 Biberach / Riß
KM

Schemmerhofen, den 10.03.2008.....




.....
Bürgermeister Eugen Engler

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	19.03.2007
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am	23.03.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	14.09.2007
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	vom	17.09.2007 bis 15.10.2007
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	vom	17.09.2007 bis 12.10.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am	07.12.2007
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	17.12.2007 bis 18.01.2008
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom	11.12.2007 bis 18.01.2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	10.03.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am	14.03.2008

Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Änderungen vom 14.11.2007

- 1.1.7 Höhenangabe Fertigfußboden durch Rohfußboden ersetzt
- 3.9 Absatz Denkmalpflege ergänzt
- 3.10 Absatz Lärmimmissionen ergänzt

Änderungen vom 28.01.2008

- 1.1.3.1 Doppelhäuser sind ebenfalls zulässig

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen von den Hinweisen noch vorne in den Textteil unter 1.3 verschoben bzw. ergänzt.

Die Rohfußbodenhöhen der Baugrundstücke 1 – 4 wurden im zeichnerischen Teil jeweils um 20 cm angehoben.