

BEBAUUNGSPLAN

„Goldshofen“

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 24.04.2008
letzte Änderung vom 07.05.2008

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0023 / 24.04.2008

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

geltende, 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 (BGB I S. 466)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)
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 24.04.2008
letzte Änderung vom 07.05.2008
in Verbindung mit dem zeichnerischen Bebauungsplan

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 0,40 (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,
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, so lange 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 über NN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 30 cm sind zugelassen.
Die Garagenrohfußbodenhöhe 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 (Rohfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NN-Höhen darzustellen.
- 1.1.8 Gebäudestellung (§9(1) Nr. 2 BauBG)**
Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt
- 1.1.9 Nebenanlagen (§14 BauNVO)**
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.
- 1.1.10 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 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.

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 2. 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 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)

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 verschiebbar.

1.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 50 m² pro Grundstück zulässig.

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, vergleiche Bodenschutzmerkblatt.

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

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs-Ausgleichsbilanz ersichtlich.

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 zudulden.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 I a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes. Als weitere Ausgleichsfläche werden die Grundstücke Flst. 808, Gewinn Moosteile und die Flst. 695 und 696, Gewinn Mühlsteige dem Bebauungsplangebiet „Goldshofen“ zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 82 % und den öffentlichen Flächen zu 18 % 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 § 135 a – c Baugesetzbuch.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 24.4.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

Mittelbiberach, 24.04.2008 / 07.05.2008

E₁S¹ tiefbauplanung

Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach (ES/ES)

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Eugen Engler)

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Goldshofen“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Wohngebäude:

Satteldach oder Walmdach mit mittigem First. 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°.

Angebaut 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 Grundstückseinfriedungen (§ 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 entlang.

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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.7 Retentionszisternen

Das anfallende Regenwasser ist in Retentionszisternen zurück zu halten. Das Speichervolumen wird spezifisch zur überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen zwischen 0,10 und 0,30 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen (Regenwasserkanal – im Nordbereich, Mischwasserkanal – im Südbereich). Das Retentionsvolumen der Zisternen wird mit mindestens 5 m³ angesetzt. Falls die Regenwasserzisterne auch zur Nutzung von Brauchwasser dienen soll, 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 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 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen und der Ziffer 2.7 Retentionszisternen bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 24.04.2008 / 07.05.2008

E₁S¹ tiefbauplanung

Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach (ES/ES)

Schemmerhofen, den

.....
(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 abzuleiten.

Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

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 Mischwasserkanäle anzuschließen. Drainagewasser darf auch nicht an die Regenwasserableitungen angeschlossen 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. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen.

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 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Die Gewannbezeichnung „Goldshofen“ weist auf eine eventuelle, mittelalterliche „Dorfwüstung“ hin.

3.5 Bodenschutz

Das beigefügte Merkblatt für den Umgang mit Boden ist zu berücksichtigen

3.6 Ausführung der Untergeschosse

Da das Grundwasser im Plangebiet teilweise sehr hoch ansteht, wird empfohlen, die Ausführung der Untergeschosse als Weiße Wanne (Wasserdichte Ausführung) auszuführen.

Mittelbiberach, 24.04.2008 / 07.05.2008

E₁S¹ tiefbauplanung

Biberacher Straße 101

88441 Mittelbiberach (ES/ES)

Schemmerhofen, den

.....

(Bürgermeister Eugen Engler)

Aufstellungsverfahren

- | | | |
|------|--|------------|
| I. | Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB Der Gemeinderat Schemmerhofen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. | 12.11.2007 |
| II. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am | 30.11.2007 |
| III. | Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB am | 30.11.2007 |
| IV. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB Billigung des Planentwurfs mit Textteil und Begründung sowie Beschluß über die öffentliche Auslegung am | 21.01.2008 |
| | Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am | 15.02.2008 |
| | öffentlich bekanntgemacht. | |
| | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 08.02.2008 |
| | Der Plan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis | 25.02.2008 |
| | öffentlich ausgelegt. | 28.03.2008 |
| V. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Der Plan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO für Baden-Württemberg, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, vom Gemeinderat Schemmerhofen am | 07.05.2008 |
| | als Satzung beschlossen. | |

Ausgefertigt, Schemmerhofen, 07.05.2008

.....
Eugen Engler, Bürgermeister

VI. Genehmigung – Inkrafttreten
Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB dem
LRA Biberach am
zur Genehmigung vorgelegt.

Das LRA Biberach hat mit Erlaß (AZ:) vom
den Bebauungsplan genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung, oder soweit diese nicht
Erforderlich ist, der Beschluß des Bebauungsplans sowie
Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem.
§ 10 Abs. III Bau GB am 16.05.2008
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schemmerhofen, 16.05.2008

.....
Eugen Engler, Bürgermeister