

Gemeinde Schemmerhofen

Kreis Biberach

Ortsteil Ingerkingen

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Reuteäcker“

**Alle Textteile, inkl. zeichnerischem Bebauungsplan
vom 20.04.2010**

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0310 (20.04.2010)

- | | |
|-----------|--|
| 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 GEMEINDEORDNUNG (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)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1. Gewerbegebiet

Zugelassen sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (2) Ziffer 1 - 4 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen Vorhaben nach § 8 (3) Ziffer 1 - 3 BauNVO.

Nicht zugelassen sind Einrichtungen, die der Prostitution oder der Zurschaustellung erotischer und sexueller Darbietungen dienen, die erotische und sexuelle Handlungen anbieten oder diesbezügliche Waren und Erzeugnisse verkaufen oder vermieten (z.B. Table Dance, Sex-Shops, usw.).

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.2.1. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Bei Gebäuden darf die Firsthöhe, gemessen von der geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH), 9,50 m nicht übersteigen.

1.3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise nach BauNVO § 22 (4) festgelegt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, ohne Längenbeschränkung auf 50 m.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH) orientieren sich nach der längsten, angrenzenden Grundstücksseite zur nächsten Erschließungsstraße. Sie darf max. 0,50 m über dem Niveau der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

1.5. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) 10 BauGB

1.5.1. In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig :

Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO,

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt (Gewächshäuser, Holzschuppen und Pergolen).

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) Bau NVO.

1.5.2. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.6. Zufahrten zu den Parzellen

Zufahrten zu den Parzellen dürfen auf einer maximalen Länge von 20 % der angrenzenden Straßenlänge hergestellt werden.

1.7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

1.7.1. Anpflanzungen auf den Grundstücken

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind hochstämmige Laubbäume, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3 mal verpflanz mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 4 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
Obstbaumhochstämme

Entlang der Nofler Straße ist folgende Baumart zu verwenden :
Carpinus betulus Fastigiata (Säulenheimbuche)

(Beispiel : Grundstücksgröße 7.500 m² entspricht einer Pflanzung von min. 8 Bäumen)

1.7.2. Anpflanzungen - Pflanzstreifen

An den im Lageplan ausgewiesenen Stellen sind auf den Privatgrundstücken Heckenstreifen mit einer Breite von 4 m und einer max. Höhe von ca. 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstreifen dürfen nicht überbaut werden.

1.7.3. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 I a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes. Alle Ausgleichsmaßnahmen welche außerhalb des Geltungsbereiches gemacht werden, werden über das Ökokonto der Gemeinde („Renaturierung der Riss im Gewann Hackenwiesen“) verrechnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 83 % und den öffentlichen Flächen zu 17 % 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 beiliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 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**, wenn es sich hierbei um nicht belastete Flächen handelt (bezogen auf die Verunreinigung des Niederschlagswassers), mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

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

1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 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 sowie Verkehrszeichen und Schaltschränke für Beleuchtung, Telekommunikation und EVU, in diesem Bereich zu dulden.

1.10. Retention, Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Unverschmutztes Dach- und Hofflächenwasser muss an geeigneten, privaten Retentions- / Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickert bzw. gedrosselt werden.

Auf dem Grundstück ist mindestens eine Retentions- / Versickerungsanlage für 15 % der gesamten, befestigten Flächen (Dachflächen und befestigte Hofflächen) herzustellen und dauerhaft zu betreiben.

Grundlage der Größenberechnung der Retentions- / Versickerungsanlage ist ein Volumenansatz mit 5 m³ Retentionsvolumen und 0,05 l/s Drosselabfluss pro 100 m² befestigter Fläche.

Ein Anschluss des Überlaufes an die öffentlichen Regenwasserkanäle ist zugelassen.

Die Retentions- / Versickerungsmulden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik so zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen.

Eine Genehmigung der beschriebenen Anlagen ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Vom Landratsamt als belastet eingestuftes Oberflächenwasser ist vor der Retention / Versickerung entsprechend vorzubehandeln.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1. Dach- und Fassadengestaltung

Eine Gestaltung von Wand- und Dachflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zugelassen und erwünscht.

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.

2.2. Einfriedigungen (§ 74 LBO)

Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Maschendraht- und Holzzäunen sowie Industriegitterzaun mit Übersteigenschutz bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen.

Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

Für die Abstände der Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen bis zu einem Höhenunterschied von 80 cm sind möglichst mit flachen Neigungen zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

Böschungen über 80 cm Höhenunterschied sind nur mit Genehmigung, über eine entsprechende Beantragung im Baugesuch, zugelassen.

Im Baugesuch sind alle Höhen- und Geländeverhältnisse, mit Höhenangaben in NN, in den Schnitten und den Ansichten, jeweils mit Darstellung der Anschlussbereiche zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Ihre Höhe darf die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselnden Lichtreflexen sowie Laserlicht sind nicht zulässig.

2.5. Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst, einzubringen. Dabei sind

humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2.6. 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 zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1. Oberflächenwasser / Abwasser

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Drainagewasser darf auch nicht an die Regenwasserableitungen angeschlossen werden. 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. Kabelauskünfte

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

3.3. 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.

Stromversorgung

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

3.4. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist mit dem Baufortschritt vorzunehmen.

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, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.6. **ökologischer Ausgleich**

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach

3.7. **Geruchs- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft**

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

Mittelbiberach, 20.04.2010

ES tiefbauplanung

Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach
(ES/ES)

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Eugen Engler)

4. Verfahrenshinweise

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt
gemäß § 2 BauGB
am

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB
vom bis

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt
am

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
am

Genehmigt bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB durch das
Landratsamt Biberach mit Erlass
vom

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens durch das
Bürgermeisteramt
am

In Kraft getreten gemäß § 10 BauGB
am

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausfertigung:
Schemmerhofen, Datum _____

