



**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Gemarkung Langenschemmern**  
Kreis Biberach

# **Bebauungsplan „Rittenäcker“**

**Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren**

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den

.....

Tappeser, Bürgermeister

Aufgestellt: RF  
Riedlingen, den 13.02.2023

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. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch***

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber.S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß.

Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,35.

### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,5 als Höchstmaß.

## **3. Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) BauNVO)

### **3.1 Maximale Gebäudehöhe über NN**

Die maximale Gebäudehöhe in „DHHN 12“ darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

Bei Pultdächern muss der höchste Punkt des gedeckten Daches und bei Flachdächern der höchste Abschluss der Außenwand den festgesetzten Wert um mindestens 1,5 m unterschreiten.

### **3.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NN**

Im zeichnerischen Teil sind für den zweiten Bauabschnitt (BA II) auf den jeweiligen Baugrundstücken die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt.

Die EFH gilt für das Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.1). Die Höhen sind im Höhensystem „DHHN 12“ angegeben. Von der EFH darf um 0,5 m nach unten abgewichen werden. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei den Baugrundstücken der Straßen „Eichelsteigweg“ Nr. 9, 11, 13 und 15, „Platanenweg“ Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 14, 16 und 18, „Rittenäcker“ Nr. 6, 6/1, 8 und 8/1 wird dringend die Ausbildung eines Kellergeschosses empfohlen. Die Festlegung der EFH-Höhen erfolgte auf der planerischen Grundlage eines Kellergeschosses.

Bei Planungen zu Kellergeschossen sind die vorhandenen Anschlusshöhen des öffentlichen Schmutzwasserkanals zu beachten. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird weiterhin empfohlen, die EFH höher wie die öffentliche Verkehrsfläche zu legen.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

#### **5. Gebäudestellung**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

#### **6. Bauweise**

##### **6.1 Offene Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

##### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

### **6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO, § 22 (4) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

#### **Garagen, Carports, Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechteckige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,5 m betragen. Bei elektrischen Torantrieben sind auch 3 m Abstand zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen zu beachten. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Die maximale Fußbodenhöhe (EFH-Höhe) von Grenzgaragen und Carports auf der Grundstücksgrenze (grenzständige Garagen und grenzständige Carports) darf entweder max. 0,2 m über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem der Garage bzw. dem Carport direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein) oder maximal auf Höhe des vorhandenen Geländes liegen, gemessen am Schnittpunkt der Straße zugewandten Seite der Garage bzw. des Carports mit dem vorhandenen Gelände.

Nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe (bis zu 2,8 m) und für die Wandfläche (bis zu 25 m<sup>2</sup>) nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche, sondern die zulässige EFH-Höhe der Garage zu Grunde gelegt werden.

Alternativ ist auch die max. Wandhöhe von 3 m und eine Wandfläche von 25 m<sup>2</sup> einschließlich deren Ermittlung entsprechend § 6 (1) Nr. 2 und Satz 2 der LBO zulässig.

#### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen zu beachten. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

## **7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

(9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu dem Baugrundstück „Eichelsteigweg“ Nr. 15 sind über den nicht ausgebauten, westlich angrenzenden Feldweg unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt zum Baugrundstück hat über den im Zuge der Erschließung ausgebauten Straßenanschluss zu erfolgen.

## **8. Schutz von Gewerbelärmimmissionen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den nordwestlichen Bauplätzen können die Lärmimmissionsrichtwerte während der Tageszeit (6 – 22 Uhr) überschritten werden.

Auf der Nordseite der geplanten Gebäude von „Kastanienweg“ Nr. 2, 4, 6 und 6/1 und auf der Nordseite und der Ostseite der geplanten Gebäude von „Kastanienweg“ Nr. 8 sind deshalb i.d.R. keine schutzwürdigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Zu den schutzwürdigen Räumen zählen Wohnräume und –dielen, sämtliche Schlafräume, Büro-, Praxis- und Unterrichtsräume. Alternativ sind schutzwürdige Räume nur dann auf der Nordseite bzw. in „Kastanienweg“ Nr. 8 auch auf der Ostseite von geplanten Gebäuden zulässig, wenn in Richtung Norden bzw. in „Kastanienweg“ Nr. 8 auch in Richtung Osten keine zu öffnenden Fenster errichtet werden.

## **9. Lärm durch Wärmepumpen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Nebenanlagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

**10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine 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, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

**11. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art, von parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs in einer Höhe ab 0,8 m bis 2,5 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig. Sie dürfen wartepflichtige Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**12. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

### **13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### **13.1 Bodenschutz**

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.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelle oder ähnlich anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **13.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit 519.842 Minuspunkten erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde, im Speziellen über die ökologische Verbesserung des Saungrabens.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Flächen zu 17 % und den privaten Flächen zu 83 % 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 11.02.2016 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

### **13.3 Roden von Gehölzen**

Gehölze dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) gerodet werden.

### **13.4 Pflanzgebot für Laubbäume auf Verkehrsgrünflächen**

Auf den im Lageplan mit einem Pflanzgebot versehenen Verkehrsgrünflächen pflanzt und erhält die Gemeinde einen Laubbaum in zweiter Größenordnung in Hochstamm-Qualität.

### **13.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten des Baugebietes hängt die Gemeinde als CEF-Maßnahme 1 an geeigneten Stellen in Abstimmung mit einem Biologen 20 Vogelkästen (3 Starrenkästen, 17 Meisen-/Sperlingskästen) auf.

Zusätzlich wird im Bereich der „ökologischen Verbesserung des Saungrabens“ auf der Gemarkung Altheim auf Flst. 1432 als CEF-Maßnahme 2 eine insgesamt 50 m lange Feldhecke angelegt. Dazu werden teilweise Sträucher von den durch das Baugebiet entfallenden Hecken ausgegraben und in die geplanten Hecken am Saungraben versetzt. Die Maßnahmen werden im Frühjahr 2016 durchgeführt.

Aus dem Planbereich Rittenäcker werden weiterhin als FCS-Maßnahme 12 Stück Baumtorsi („Totholzbäume“) entnommen und in die Feldhecke versetzt. Diese Maßnahme erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit im Februar 2016.

## **Anlage 1: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Sie sind deshalb bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

### **2. Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

### **3. Lärmimmissionen durch die Firma Rapp**

Im Baugebiet wahrnehmbare Lärmimmissionen von der östlich des Baugebietes vorhandenen Firma Rapp, die von Verladearbeiten ausgehen, sind hinzunehmen.

### **4. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser**

Auf den nördlichen beiden Bauplatzreihen (Talbereich des Baugebietes) dürfen keine Drainagen an der Kanalisation angeschlossen werden.

Für den Hangbereich kann gemäß geologischen Gutachten ein Grundwasserzutritt ausgeschlossen werden. Bei veränderten geologischen Verhältnissen ist in Ausnahmefällen ein Austritt von Schichtwasser nicht ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist im Talbereich und gegebenenfalls im Hangbereich wasserdicht herzustellen.

Es dürfen grundsätzlich nur Drainagen, die ausnahmsweise Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

## **5. Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

## **6. Abfließenden Oberflächenwasser bei Starkregen**

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten zum Objektschutz geeignete private Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Insbesondere die Kellergeschosse sind gegen Wassermassen zu schützen. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

## **7. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

## **8. Verkehrslärmimmission durch L 266 (Hauptstraße)**

Die Baugrundstücke liegen teilweise im Immissionsbereich der L 266. Auf die Verkehrslärmimmission wird hingewiesen.

## **9. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen, ebenso wie diesbezüglich auf die Vollständigkeit der Bauvorlagen im Antragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren.

## **10. Ladepunkte für Elektromobilität**

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Es wird diesbezüglich auf die Vollständigkeit der Bauvorlagen im Antragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren hingewiesen.

**11. Verwertungskonzept nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz**

Nach § 3 Abs. 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem erwartetem Bodenaushub von mehr als 500 m<sup>3</sup> und bei einer Abbruchmaßnahme ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit den Antragsunterlagen einzureichen. Es wird diesbezüglich auf die Vollständigkeit der Bauvorlagen im Antragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren hingewiesen.

**12. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen und Rheingletscher-Hochterrassenschottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonige/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Meeresmolasse können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung***

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

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung am 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### **1. Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen.

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig. Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **2. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### **a) Gegenüber öffentlichen Flächen:**

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern bis insgesamt 1,8 m Höhe zulässig.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

**b) Gegenüber Nachbargrundstücken**

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind Drahtzäune auf der Grundstücksgrenze bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

**3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) in einem Streifen von 1 m Breite innerhalb des Grundstückes maximal um 1,5 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 1 m Breite nur bis 1,0 m Höhe zulässig.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.

**4. Regenwasserzisternen**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Retentions- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,40 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Retentions- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m<sup>3</sup> je Bauplatz angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen nicht nur zu Gartenbewässerungen dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebswasseranlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung schriftlich zu melden.

## **5. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

## **6. Begrünungspflicht**

(§ 9 (1) LBO und § 74 (1) Nr. 1. LBO)

Auf die gesetzliche Verpflichtung nach § 9 (1) der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a Landesnaturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75. (3) Nr. 2 LBO)

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

## *Verfahrensvermerke*

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 16.03.2015
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 10.07.2015
3. Beschluss des Gemeinderates über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am: 29.06.2015
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt: 20.07.2015 bis 28.08.2015
5. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 20.07.2015 bis 28.08.2015
6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Liste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 16.11.2015
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 20.11.2015
8. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 30.11.2015 bis 08.01.2016
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 30.11.2015 bis 08.01.2016
10. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 22.02.2016
11. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 22.02.2016
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 26.02.2016
13. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 07.03.2016 bis 07.04.2016
14. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 07.03.2016 bis 07.04.2016
15. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 30.05.2016

Gemeinde Schemmerhofen - Gemarkung Langenschemmern - Kreis Biberach

**Bebauungsplan „Rittenäcker“, Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren**

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 13.02.2023

---

- Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 30.05.2016
17. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 10.06.2016
18. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 10.06.2016

## *Verfahrensvermerke*

### *zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren*

1. Beschluss des Gemeinderates über die Änderung und Ergänzung des am 10.06.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Rittenäcker“ und über die Änderung und Ergänzung der 10.06.2016 in Kraft getretenen Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: 13.10.2022
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses: 18.11.2022
6. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 13.10.2022
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 18.11.2022
8. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 25.11.2022 bis 27.12.2022
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 11.11.2022 bis 27.12.2022
10. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 13.02.2023
16. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss): 13.02.2023
17. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
18. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
19. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den .....

.....  
Tappeser, Bürgermeister