

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Kreis Biberach**

Entwurf Bebauungsplan „Ghau II – 1. Änderung“  
in Schemmerberg

**Textteil**

mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt: Biberach, 19.04.2021

**WASSER-MÜLLER**  
Ingenieurbüro GmbH  
Jarekstraße 7 + 9  
88400 Biberach / Riß  
KM/csc 578-21-01

Anerkannt: Schemmerhofen,

**Gemeinde Schemmerhofen**  
Hauptstraße 25  
88433 Schemmerhofen

---

## **Bebauungsplan „Ghau II – 1. Änderung“**

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

- Zeichnerischer Lageplan vom 19.04.2021  
(Plan Nr. 59 527, M = 1:500)
  
- Textteil:
  1. Rechtsgrundlagen
  2. Planungsrechtliche Festsetzungen
  3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)
  4. Hinweise
  5. Verfahrensvermerke

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB) .....	5
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	5
1.3	Planzeichenverordnung (PlanV).....	5
1.4	Landesbauordnung (LBO).....	5
1.5	Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	6
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO) ..	6
2.2.1	Nutzung.....	6
2.2.2	Ausnahmen .....	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO) .....	6
2.3.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO) .....	6
2.3.3	Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO).....	6
2.3.4	Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB).....	7
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO) .....	7
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO).....	7
2.6	Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).....	7
2.7	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	7
2.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB) .....	7
2.9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB).....	7
2.10	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB) ..	8
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>8</b>
3.1	Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	8
3.2	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....	8

3.2.1	Dachform, Dachneigung.....	8
3.2.2	Dacheindeckung.....	8
<b>3.3</b>	<b>Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....</b>	<b>8</b>
<b>3.5</b>	<b>Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....</b>	<b>8</b>
<b>3.6</b>	<b>Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>9</b>
4.1	Bodenschutz .....	9
4.2	Abwasserbeseitigung .....	9
4.3	Denkmalpflege.....	9
4.4	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO) .....	9
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>10</b>

# 1 Rechtsgrundlagen

## 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)

## 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

## 1.3 Planzeichenverordnung (PlanV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## 1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

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)

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)**

#### **2.2.1 Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. BauGB wird der besondere Nutzungszweck wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind nur Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.

#### **2.2.2 Ausnahmen**

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle die im § 4 (3) genannten Ausnahmen **nicht** Bestand des Bebauungsplanes.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16 – 21a Bau NVO)

#### **2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze von 0,40 festgelegt.

#### **2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss.

#### **2.3.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 3,50 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe beschränkt.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der ergänzenden Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **2.3.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)**

Die Gebäudestellung ist frei wählbar.

## **2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Bauweise: offene Bauweise

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil sind Baugrenzen ausgewiesen.

## **2.6 Garagen und überdachte Stellplätze**

(§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bei senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports muss der Abstand bis zum Garagentor bzw. bis zu den Stützpfeilern Carport mindestens 2,0 m betragen.

Dachvorsprünge, Außenkante Dachrinnen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten.

## **2.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **2.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)**

Entlang des Gehwegs ist im Plangebiet eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.

## **2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen nach der Planzeichenverordnung dargestellt.

## **2.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist ein hochstämmiger Laubbaum vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Ein abgängiger Baum ist zu ersetzen.

## **3 Örtliche Bauvorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

### **3.1 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen am höchsten Punkt, der an das Bauwerk angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

### **3.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

#### **3.2.1 Dachform, Dachneigung**

Die Dachform und Dachneigung ist frei wählbar.

#### **3.2.2 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind aus Materialien mit rot bis rotbraunen bzw. anthrazit bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind unzulässig. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

### **3.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.

### **3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Bei mehreren Werbeanlagen auf dem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### **3.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen Einfriedigungen max. 0,80 m hoch sein.



### **3.6 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Nichtüberdachte Hofflächen, Kfz-Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Sofern der anstehende Untergrund sickerfähig ist, soll anfallendes Niederschlagswasser versickert werden. Ansonsten erfolgt die Einleitung in das Mischwassersystem.

### **4.3 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.

### **4.4 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.

## 5 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am