



„Schweineberg Nord“

Zeichenerklärung

FÜllschema der Nutzungsschablone	§ 9 (1) 1	BBauC
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Höchstzahl der Wohneinheiten	
Dachform		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II = I+ID	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	
	I = 1 Vollgeschos	§ 2 (7) LBO
	ID = 1 als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoss	§ 2 (8) 1 LBO
0,30	Grundflächenzahl	§ 17 u. 19 BauNVO
0,50	Geschoßflächenzahl	§ 17 u. 20 BauNVO
ZHE	offene Bauweise für Wohngebäude - nur Einzelhäuser sind zulässig - mit max. 2 Wohneinheiten	§ 4 (4) BauNVO
a	abweichende Bauweise für Garagen	
SD	Satteldach	
WD	Waldach	
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Leitungsrecht	§ 9 (1) 11 BBauC
P	Öffentliche Parkfläche	
	Gehweg (oder Schrammbord)	
	Fahrbahn	
	Anschlußbeschränkung (Ein- u. Ausfahrverbot)	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BBauC
	unverbindliche Gebäudestellung	
	Firstrichtung des Hauptbaukörpers	§ 9 (1) 2 BBauC
	Sichtfelder	§ 9 (1) 10 BBauC
	freizulassen von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über der Fahrbahn	
Ga	Garagen	§ 9 (1) 4 BBauC
	alleinstehend (Grenzseite verbindlich)	
	verbindliche Ein- u. Ausfahrt zu den Stellplätzen u. Garagen	
	Pflanzgebot	§ 9 (1) 15 BBauC
	Flächenhafte Anpflanzung mit Einzelbäumen	
	Versorgungsfäche (Trafostation)	§ 9 (1) 5 BBauC
	Hochspannungsfreileitung	
	Erdschobfußbodenhöhe (Neues System)	

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

- §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 (Novelle 1979) (BGBl. I S. 2256) - BBauG -
- §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 - BauNVO -
- §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)
- §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. 01. S. 352) - LBO - (mit erfolgten Änderungen)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse II = I+ID (Höchstwert) § 2 (7, 8) LBO
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,30
 - Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,50
 - Bauweise: A offen - nur Einzelhäuser zulässig, a abweichend für Garagen § 22 (2) BauNVO
 - Ausnahmen:
 - § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5, 6 BauNVO - (WA)
 - sind gemäß § 1 Abs. 6 - BauNVO
 - in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - und somit nicht zulässig
 - Festsetzungen:
 - Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
- Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen

 - nicht zulässig
- Stellplätze und Garagen

Die Ein- u. Ausfahrt zu den Grundstücken sind verbindlich. Pro Wohngebäude sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen. Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer Sichtfelder) zulässig, wenn zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird und der Stauraum von Garagator zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3,50 m beträgt. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Garagenflächen sind sind anfang der Grundstücksgrenze verbindlich.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (Neues Höhensystem)
 - Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Plan festgesetzt und kann gegebenenfalls mit Genehmigung der Baurechtsbehörde bis zu max. 2 cm abändert werden.
 - Die Höhenlage der Garagen soll zur öffentlichen Verkehrsfläche so festgelegt werden, daß die Zufahrt max. 10 % Steigung nicht überschreitet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gestalterische Festsetzungen (§ 11 LBO)

- Wohngebäude
 - Als Grundform gilt ein eingestrecktes Rechteck. Winkelbauten sind zulässig, wenn die Anbauten sich im Umfang u. Größenordnung dem Hauptkörper unterordnen.
 - Satteldach oder Waldach von 28° bis 38° Dachneigung.
 - Dachaufbauten können zugelassen werden, wenn sie die gleiche Abdeckung haben wie das Hauptdach und die Gesamtlänge nicht länger als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt.
 - Die Dachneigung kann auf jeder Seite verschieden sein. Versetzte Pultdächer sind nur in Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig.
 - Die Gebäudehöhe gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswandaußenseite und Dachhaut und der Erdschobfußbodenhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Bei sich erhebenden Gebäudekragbäumen sind gleichzeitige Vorsprünge in der Dachfläche zu vermeiden und möglichst gleichmäßig anzuschleichen.
 - Dachdeckung ist nur in einseitigen Ziegeln oder Pfannen in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.
- Garagen
 - Satteldach oder Waldach mit 28° Neigung für alleinstehende Garagen. Flachdächer sind nicht zulässig.
 - Garagen können im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und dürfen die Dachneigung aufweisen.
 - Garagen im Untergeschos der Wohngebäude sind nicht zulässig.
 - Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig.
 - Dachvorsprünge sind im notwendigen Umfang auf den Nachbargrundstücken incl. Dachrinne zulässig.
- Einfriedigungen
 - zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind
 - Sockel bis 20 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzstämme mit Heckenhinterpflanzung
 - Drahtpflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung
 - Stachelröhre sind unzulässig.
 - Max. Höhe 1,00 m, bei Sichtfeldern 0,70 m von OK Fahrbahn
 - seitliche Einfriedigungen (Nachbargrundstücke) wie unter Ziff. 3.1 mit einer max. Höhe von 1,30 m. (siehe auch Ziff. 6)
- Antennenanlagen

Pro Wohngebäude ist nur 1 (Pernseh-) Antenne zulässig.
- Werbeanlagen und Automaten

sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 15 cm über die Wandfläche hervorragen, mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über öffentl. Verkehrsfläche liegen und die Gesamtfläche von 1,00 m² nicht überschritten wird. Sie sind in blassen neutralen Farben ohne wechselnde Lichteffekte auszuführen.
- Terassierungen, Auffüllungen, Abbrahrungen

sind von natürlichen Geländeverlauf bis zu max. 1,00 m ohne Genehmigung zulässig, wenn gleichzeitig zu den Nachbargrundstücken der Höhenausgleich mit Böschungen von max. 1:2 nicht überschritten wird. Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und müssen in den Bauplänen dargestellt sein.

C Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen.
- Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizulassen.
- Bis zur Fertigstellung der Gemeinsammelklärungen sind eigene Gebäudeklärungen zu erstellen.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserhochzone mit schwachem Wasserdruck, daher ist für jedes Gebäude eine separate Druckerhöhungsanlage vorzusehen. Die erforderlichen Wasserleitungen sollten in einem lichten Durchflußquerschnitt von mindestens 40 mm (1 1/2 Zoll) erfolgen.
- Die auf der Nordseite der Grundstücke vorgesehene Bepflanzung: Pflanzgebot (Eichenhafte Anpflanzung mit Einzelbäumen) wird im Zuge der Bruchlichungsmaßnahme durch die Gemeinde teilweise durchgeführt. Diese Bepflanzung ist dann von den zukünftigen Eigentümern zu übernehmen und zu vervollständigen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Minderkinfen, den 18.05.1981

Ingenieurbüro Eisele & Partner
Vermessungstechnik, Bauleitplanung
Verkehrs- und Straßenbau
14.12.1981

Genehmigt
Biberach den 25. JAN. 1982

In Vertretung
Regierungsdirektor

M = 1:500
Gefertigt: April 1981
Ing. Büro J. Eisele
T 07393 - 827

Kreis: Biberach
Gemeinde: Schemmerhofen
Gemarkung: Langenschemmern

Bebauungsplan:
Schweineberg Nord

1. Aufstellungsverfahren

- Dieser Plan samt zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, wurde gem. § 2 (1) BBauG v. 18.8.1976 und § 111 der LBO Baden-Württemberg vom 20.6.1972 durch Beschluß des Gemeinderats vom 11.06.1981 aufgestellt.
- Die Auslegung des Bebauungsplankartourts wurde am 13.10.1981 öffentlich bekannt gemacht.
- Dieser Plan hat gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 5.11.1981 bis 3.11.1982 öffentlich ausliegen.
- Der Plan wurde gem. § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung mit § 4 (1) LBO für Baden-Württemberg vom 7.6.1977 vom Gemeinderat am 18.05.1981 beschlossen.

Schemmerhofen, den 05.11.1981

2. Genehmigungsverfahren

- Dieser Plan wurde gem. § 11 BBauG u. § 111 LBO durch das genehmigt mit Erlaß vom
- Die Genehmigung dieses Planes wurde gem. BBauG am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der genehmigte Plan wird mit Wirksamwerden der Bekanntm. bei Bürgermeisteramt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden., den 05.11.1981 (Bürgermeister)