

Landkreis: Biberach
Gemeinde: Schemmerhofen
Gemarkung: Ingerkingen

**Bebauungsplan - Entwurf vom 19. 02. 2001
und örtliche Bauvorschriften**

„ Ö d e n w a l d s t r a ß e - Ä n d e r u n g „

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Das gesamte Plangebiet ist als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse Einschrieb im zeichnerischen Teil

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Einschrieb im zeichnerischen Teil

2.3.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) Einschrieb im zeichnerischen Teil

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Im gesamten Plangebiet gilt die „**offene Bauweise**“. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Hauptfistrichtung bindend, bzw. freigestellt. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

5. Gebäudehöhen - Hauptgebäude

5.1 Im gesamten Plangebiet sind Höhenbeschränkungen vorgesehen. Siehe Planeinschrieb

Traufhöhe (TH) maximal 3,50 m:

Die Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze über festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Meßpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Hauswandaußenseite mit der Unterkante Sparren und der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Firsthöhe (FH) maximal 7,50 m:

Die Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze über festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Meßpunkt der Firsthöhe ist zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbodenhöhe) und der Unterkante Sparren im First.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil festgelegt und können gegebenenfalls mit Genehmigung der Baurechtsbehörde bis zu + / - 0,20 m geändert werden. Die Höhenlage der Garagen soll zur öffentlichen Verkehrsfläche so festgelegt werden, daß die Zufahrtssteigung maximal 10 % nicht überschreitet.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

7.1 Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baustreifen zu errichten. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auszuweisen. Auf freizuhaltenen Sichtfeldern ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

7.2 Der Stauraum vom Garagentor zur Grundstücksgrenze muß mindestens 5,50 m, oder der seitliche Abstand 0,50 m betragen.

- 8. Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 8.1 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9. Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**
- 9.1 Siehe Planeinschrieb und Zeichenerklärung
- 10.1 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 10.1.1 Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0,70 m bezogen auf die Fahrbahn ist, freizuhalten.
- 10.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 10.2.1 Siehe Planeintrag und Zeichenerklärung
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)**
- 11.1.1 Gestalterisches Verkehrs - Begleitgrün siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
- 11.1.2 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische Laubbäume gemäß § 16 Abs. 4 und 5 Nachbarschaftsgesetz vom 14. 12. 1959 (GBL S. 171) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 11.1.3 Auf jedem Grundstück ist eine kräftige Begrünung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen vorzunehmen.
- 12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
- 12.1 Die im Plan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Allgemeinheit und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)

13. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

- 13.1 Die Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.
- 13.1.1 Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
- 13.1.2 Dachgauben sind zulässig.
Die Gesamtbreite aller Gauben darf dabei jedoch höchstens $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen. Der Abstand der Gauben von den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen.
- 13.1.3 Dacheinschnitte sind mit maximal 15% an **einer** Dachfläche des Gebäudes zulässig.
- 13.1.4 Die Dachdeckung ist mit naturrotem bis rotbraunem Ziegelmaterial auszuführen.

13.2 Garagen

- 13.2.1 Dachform und Dachneigung bei Grenzbebauung.
Zulässig im Rahmen der jeweils gültigen Landesbauordnung für Baden-Württemberg.
- 13.2.2 Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, sind sie einander anzupassen.
- 13.2.3 Werden Wohngebäude und Garagen zusammengebaut, sollten letztere mit der gleichen Dachform und Dachneigung ins Hauptgebäude integriert werden.

14. Einfriedigungen

- 14.1 Mauern sind nur zulässig, wenn sie zur Stützung des Geländes unbedingt notwendig sind. Sie sind in den Baueingabeplänen darzustellen.
- 14.2 Zäune aus Holz, schmiedeiserne Zäune, Zäune aus Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen sind mit Heckenhinterpflanzung an öffentlichen Flächen maximal bis 1,00 m Höhe (bei Sichtflächen an Straßeneinmündungen maximal bis 0,70 m Höhe) und an Nachbargrundstücken maximal bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 14.3 Bei toten Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muß ein Grenzabstand nach § 11 des Nachbarrechtsgesetzes eingehalten werden. Der Abstand beträgt 0,50 m bis zu einer maximalen Einfriedigungshöhe von 1,50 m.

15. Antennenanlagen

- 15.1 Pro Wohngebäude ist nur **eine gemeinsame** Radio- und Fernsehantenne zulässig.

16. Leuchtreklamen, Werbeanlagen und Automaten

- 16.1 Sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,15 m über die Wandfläche hervorragen, mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über die öffentliche Verkehrsfläche hinausragen und die Gesamtfläche von 1,00 qm nicht überschritten wird.

16.a Sonnenkollektoren

- 16.a.1 Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen. Sie sind in die geeigneten Dachflächen mit gleicher Dachneigung einzubauen.

17. Terrassierungen, Auffüllungen und Abgrabungen

17.1 Sind vom natürlichen Geländeverlauf bis zu maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn gleichzeitig zu den Nachbargrundstücken der Höhenausgleich mit einer Böschungseigung von maximal 1 : 2 nicht überschritten wird.

17.a Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

17.a.1 Im Geltungsbereich sind **Niederspannungsfreileitungen** unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

17.b Höhenangaben

17.b1 Sämtliche Höhenangaben im Planbereich sind „**Höhen im Neuen System**“.

III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

18. Aufhebung von Vorschriften

18.1 Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplan - Änderung treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft.

19. Entwässerung

19.1 Gebäude, die nicht im freien Gefälle an die derzeitige Ortskanalisation angeschlossen werden können, müssen ihre gesamten Abwässer durch eine auf dem Grundstück liegende Hebeanlage der Ortskanalisation zuführen.

IV. Rechtsgrundlagen

20. Baugesetzbuch (BauGB)

20.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22. 04. 1993

21. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

21.1 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990

22. Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg

22.1 Die Landesbauordnung (LBO) f. Baden - Württemberg in der Fassung vom 08. 08. 1995

23. Planzeichenverordnung (PlanzVO)

23.1 Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. 12. 1990

V. Aufstellungsverfahren

5.1 Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat Schemmerhofen hat am 27. 11. 2000 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen.
Erneuter Aufstellungsbeschuß am 03. 12. 2001.

5.2 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch die Auslegung der Bebauungsplan-Änderung in der Zeit vom 5. 3. 2001 bis 5. 4. 2001 mit öffentlicher Bekanntmachung am 23. 2. 2001.

5.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB

Die Auslegung der Bebauungsplan - Entwurfsänderung wurde am 6. 7. 2001 öffentlich bekanntgemacht.
Der Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13. 7. 2001 bis 13. 8. 2001 und vom 10. 12. 2001 bis 04. 01. 2002 öffentlich ausgelegt.

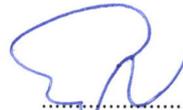
5.4 Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden - Württemberg in der Fassung vom 3. 10. 1983 vom Gemeinderat Schemmerhofen am 21. 01. 2002 als Satzung beschlossen.

5.5 Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschuß vom 21. 01. 2002 überein.

Schemmerhofen, den 19. März 2002



Engler, Bürgermeister

5.6 Rechtsverbindlichkeit

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10(3) BauGB am 21. 03. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am 22. 03. 02 rechtsverbindlich geworden.

Schemmerhofen, den 25. März 2002



Engler, Bürgermeister



Bebauungsplan - Entwurf vom 19. 02. 2001

„ Ö d e n w a l d s t r a ß e - Ä n d e r u n g „

Schriftlicher Teil zur Bebauungsplan - Änderung.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 03. 12. 2001

Bürgermeister

.....
Engler