



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Firsthöhe in m

- GE Gewerbegebiet
- GE b eingeschränktes Gewerbegebiet
- FD Flachdach
- GD geneigtes Dach
- Pfg Pflanzgebiet
- o offene Bauweise
- △ Trafostation
- Leitungsrecht
- Straße
- Gehweg
- ▨ Sichtfläche
- ▤ Böschung
- ▭ Wald
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Schemmerhofen"

A. Rechtsgrundlagen

- §§ 1 - 2a und 8 - 9a des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -BBauG-, berichtigt S. 3617 (BGBl. I S. 3281) und am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
- §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).
- §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (GBl. S. 116).

B. Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone):

- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO:**
Außer den in Abs. 2 zulässigen Einrichtungen werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb):**
Innerhalb dieses vom Waldabstand berührten Bereichs sind nur Stell- und Lagerplätze sowie Schuppen zulässig.

Nach dem Planungsrichtpegel darf der äquivalente Dauerschallpegel in beiden Gebieten tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- Geschoßzahl: Siehe Einschrieb im Plan
- Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan
- Geschoßflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan

§ 4 Bauweise

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 5 Pflanzgebot

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Pflanzgebote sind zu begrünen und mit niederen bis halbhohen, standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Bäumen in Abstimmung mit dem Landschaftspfleger des Landkreises zu bepflanzen und zu unterhalten.

Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

§ 6 Äußere Gestaltung

- Dachform: Siehe Einschrieb im Plan (FD = Flachdach; GD = geneigtes Dach)
- Dachneigung: Innerhalb der zulässigen Firsthöhe beliebig.
- Firsthöhe: Siehe Einschrieb im Plan (maximal zulässige Höhe)
- Dachdeckung: Flachdächer sind mit Kiesschüttung, schräg geneigte Dächer mit Ziegeln oder rot-braunem Material einzudecken. Senkrechte, in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wandflächen sind einheitlich zu gestalten. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

- Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sind in den Baueingabeplänen vorzuschlagen und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde dann verbindlich festzulegen. Die höhenmäßige Angleichung der geplanten Neubauten an die umgebende Bebauung und an das vorhandene Gelände ist in Schnitten nachzuweisen.

- Gebäude- und Fassadengestaltung: Aus dem Erdreich ragende Sockelgeschosse sind deutlich vom darüberliegenden Geschos abzusetzen. Dies gilt nicht für Grenzwände.

- Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten, soweit sie nach § 17 Abs. 4 LBO überhaupt zulässig sind, dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Sie sind nach § 111 Abs. 2 der LBO genehmigungspflichtig.

§ 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

- Die Stromversorgungs- und Fernspreitleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
- Zugunsten der Wasserleitung vom Pumpwerk Eichelsteig nach Schemmerhofen wird ein 4 m breites Leitungsrecht planerisch ausgewiesen; der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt, deshalb sollten Grabarbeiten und Bodenbewegungen in diesem Bereich besonders vorsichtig erfolgen.

Genehmigt
Biberach, den 2. AUG. 1981



In Vertretung
Regierungsdirktor

§ 8 Gestaltung der befestigten Flächen sowie der Einfriedungen und der Gemeinschaftsanlagen

- Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit Hartbelägen zu versehen. Kies- und Schotterwege sind möglich.
- Grundstückseinfriedung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO):
a) Zäune und Hecken
Spann- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann, sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls bis zu dieser Höhe erlaubt.
b) Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz):
Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Die vorgesehenen Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstücks darzustellen.

Hinweise:

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

Das Gewerbegebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube. Im Zuge von Rekultivierungsmaßnahmen wurden stellenweise Aufschüttungen vorgenommen. Notfalls sollten deshalb vor Baubeginn bodenmechanische Untersuchungen erfolgen.

Anerkannt:

Schemmerhofen, den 5. April 1981

Bürgermeister:

J. J. J.

Gefertigt:

Biberach, den 12.10.1981

Amt für Kreisplanung und Umweltschutz

aufgehoben!

Landkreis Biberach
Gemeinde Schemmerhofen

Bebauungsplan M 1:1000

„GEWERBEGEBIET I
SCHEMMERHOFEN“

Plan Nr. VIII 00-1/7