

Genehmigt  
Biberach, den  
26. JULI 1994

**Kreis Biberach  
Gemeinde Schemmerhofen  
Ortsteil Ingerkingen**



In Vertretung

Ltd. Reglerungsdirektor

**BAUGEBIET "LEIM III"**

**T e x t t e i l**

**zum**

**B E B A U U N G S P L A N**

**Maßstab 1:500**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbe-  
reich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I  
S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der  
Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I  
S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

**1.1.1 Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil  
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen**

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von  
§ 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

**1.1.3 Nebenanlagen**

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen und nur in Verbindung mit  
dem Hauptgebäude zugelassen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

**1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2 Geschoßflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe = Höhe zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut = max. 3,50 m.

1.3 **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil  
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

Abweichende Bauweise für Garagen. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung vorsieht, gilt die Begrenzung der Wandfläche nach der Landesbauordnung nicht. Die Firstrichtung wird bis max. 5,50 m Höhe und die mittlere Wandhöhe bis max. 4,35 m, jeweils bezogen auf Fußbodenhöhe, zugelassen.

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

Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan  
Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.

### **1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind vor Baubeginn grundsätzlich von der Gemeinde festzulegen. Es sind grundsätzlich Abweichungen von  $\pm 0,10$  m zugelassen.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,20 m über der Straßenhöhe vor der Garage liegen.

### **1.6 Flächen für Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen oder bei günstigen Höhenverhältnissen im Gebäude zugelassen.

Die max. Gebäudetiefe incl. Anbauten darf 8,0 m nicht überschreiten. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, so ist die Größe miteinander abzustimmen.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

### **1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

### **1.8 Flächen für Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.8.1. In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern - zweireihige Feldgehölzhecke (Abstand 1.1 m z.B. Heckenrose, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn, Schneeball) - vorzunehmen.

max. Höhe 4 m ab ursprünglichem Gelände

- 1.8.2. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Linde, Ahorn, Kastanie, Obstbaum) zu bepflanzen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).  
(GBl. S. 426)

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

**2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung**

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform für Garagen- und Nebengebäude:  
Satteldächer 28 - 38° sowie abgeschleppte Dächer im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.  
Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der Dachflächenlänge zugelassen (Einzeldachgauben).  
Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.

**2.2 Antennen**

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne pro Wohngebäude ist nicht zugelassen.

**2.3 Einfriedigungen**

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an der Straßenseite darf nicht mehr als 0,70 m betragen, sonst gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die befestigten Flächen sollen wasserdurchlässig angelegt werden.

## 2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 0,20 m sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

## 2.6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

## 3. Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

### 3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 2,35 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,32 ha	△	13,62 %
- Netto-Bauland ca. 2,03 ha	△	86,38 %
		-----
- Brutto-Bauland ca. 2,35 ha	△	100,00 %

### 3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 25 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer möglichen Einzelwohneinheit). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 50 Wohneinheiten.

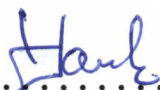
### 3.3 Wohneinheiten (WE), Einwohner (EW), Dichte

Überschlägig werden ca. 50 WE ermittelt. Mit einer Belegungsnummer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 125 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 2,35 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 53 EW/ha und somit bei einer Nettobaufläche von 2,03 ha eine Nettowohnbaudichte von ca. 62 WE/ha.

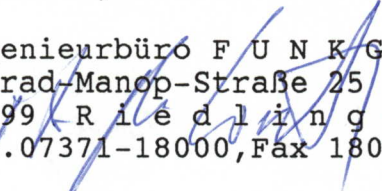
### 4. Hinweise

- 4.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 4.2 Zur Gartenbewässerung wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufzufangen.
- 4.3 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.
- 4.4 Kompostanlagen sind zum Nachbarn und zur Straße hin einzugrünen.

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den 08. April 1994

  
.....  
Harscher, Bürgermeister

Aufgestellt:  
Riedlingen, 10.01.94 B/R  
geändert, den 07.04.94

  
Ingenieurbüro F U N K GmbH  
Konrad-Manop-Straße 25  
88499 R i e d l i n g e n  
Tel. 07371-18000, Fax 180010

## 5. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.93 beschlossen, den Bebauungsplan "Leim III" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß ist am 03.02.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Febr./März 94 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.03.94 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Leim III" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

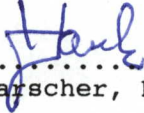
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 29.04.94 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.05.94 bis 09.06.94 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.94 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.94 den Bebauungsplan "Leim III" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den 28.06.94

  
.....  
Harscher, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.94 dem Landratsamt Biberach zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 12 BauGB am .....  
ortsüblich bekanntgemacht worden.