

Genehmigt
Biberach, den
6. SEP. 1995

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Alberweiler



In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

BEBAUUNGSPLAN HINTER DEN GÄRTEN

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 8.12.1986	inkraftgetreten am 1.7.1987
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990	in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBL I S. 132)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) 1983	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770)
Die Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO zum BauGB)	in der Fassung vom 25.8.1987 (GBL. 1987 S. 329)
Änderungsverordnung (ÄndVO)	vom 29.10.1990 (GBL. 1990 S. 323)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in den Plan

Allgemeines Wohngebiet (WA / gemäß § 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In sämtlichen Plangebietten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 -21a BauNVO)

Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a) offene Bauweise für Hauptgebäude (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

b) Garagen sind mit ca. gekennzeichneten Flächen oder an anderer Stelle innerhalb des Baustreifens zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Gebäude- und Hauptfirstrichtung ist entsprechend den eingetragenen Richtungspfeilen auszuführen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile. Die Garagen müssen dieselbe Firstrichtung wie das Hauptgebäude haben. Abweichende Regelungen sind im Plan eingezeichnet.

1.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind nach Planeinschrieb ± 25 cm einzuhalten.

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

Baugrundstücke dürfen die im Plan ausgewiesene Mindestgrößen nicht unterschreiten.

Grundstücksteilung ist nicht zulässig.

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sicht-
hindernden Nutzung (Bepflanzung, Einzäunung o.ä.), die eine
max. Höhe von 0,70 m überschreiten, gemessen von Fahrbahnoberkante,
freizuhalten.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB)

Die im Plan mit Pflanzsymbolen gekennzeichneten Flächen sind mit
einheimischen Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen. Als Einzel-
bäume sind hochstämmige, vollkronige, einheimische Laubbäume zu
pflanzen und zu erhalten, wie z.B. Kugel- und Feldahorn, Kugel-
akazie, -esche, Rotdorn, Säulen-, Heibuche und Birke.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 13 und § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung (73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform

Hauptgebäude sind je nach Planeinschrieb mit Sattel- oder
höhenversetztem Pultdach (Satteldach) auszuführen.
Garagen sind mit Sattel- oder Walmdach auszuführen.
Bei Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, kann als
Ausnahme das Dach des Hauptgebäudes weitergeführt bzw. abge-
schleppt werden. Diese Ausnahme gilt auch bei Grenzbauweise.

b) Dachneigung

Nach Planeinschrieb.
Die in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen
können, sofern nach 2.5 die zulässige Firsthöhe nicht über-
schritten wird, mit der Dachneigung des Hauptgebäudes ausge-
führt werden.

c) Dacheindeckung

Schräg geneigte Dachflächen sind mit rot bzw. rot-braun
getönten Dacheindeckungsmaterialien auszuführen. Metallisch
glänzende, spiegelnde oder schwarze und graue Materialien
zur Dacheindeckung sind unzulässig.

d) Sonnenkollektoren

sind als Ausnahme bei geneigten Dächern zulässig, wenn sie
niveaugleich in die Dachfläche eingebaut sind.

e) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter den nachstehenden Voraussetzungen zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf pro Dachfläche 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von 2 m zum Giebel einzuhalten. Einzelgauben sind bis max. 2,25 m Breite zulässig. Die senkrechte Höhe im Fensterbereich darf 1,25 m nicht überschreiten.

2.1.2 Fassadengestaltung, Anpassungspflicht (§ 73 Abs. 1 iff. 1 LBO)

Für die Außenwandflächen dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Gesimsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen. Blechgaragen sind nicht zugelassen.

2.1.3 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 u. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoß zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

2.2 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 zIFF:§ LBO)

Pro Grundstück wird grundsätzlich nur 1 konventionelle Antenne und eine Parabol-Antenne zugelassen. Die Farbe der Parabol-Antenne ist dem Gebäude anzupassen.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
(§ 73 Abs.1 Ziff. 3 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer bzw. Bewerber sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen
(§ 83 Abs.1 Ziff. 5 LBO)

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Ziff.5 LBO)

a) Tieferliegende Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudeflucht sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsfläche anzuschütten.

- b) Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für die Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- c) Aufschüttungen und Aufgrabungen sind, sofern sie durch Plan- eintrag nicht besonders ausgewiesen sind, ab 0,50 m Höhen- veränderung genehmigungspflichtig. An Grundstücksgrenzen so- wie Garagenzufahren, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Geländeeinschnitte für Zufahrts- rampen zu Garagen in Untergeschosse sind unzulässig.
- d) Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Steigung bzw. Neigung bis max. 5 % zulässig.

2.4.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

- a) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone) von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

b) Zäune, Hecken, Stützmauern

Zulässig sind Holzzäune, Spanndrahtzäune, in die eine freie Pflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis 1,00 m Höhe. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

2.5 Gebäudehöhen (§73 Abs.1 Ziff. 7 LBO)

In Ergänzung zu 1.1.6 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festgesetzt sind:

Gebäudehöhen werden an der Traufe von OK-Sockel (EFH) bis Schnittpunkt äußerster Hausgrund/UK-Sparren bzw. am Dachfirst von OK-Sockel (EFH) bis OK-Dachfirst (Sparren) gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeniveau und EFH werden in die Höhenangaben nicht mit einbezogen. Es gilt für

	Traufe	First	
		28°	38°
eingeschossige Gebäude (1)	3,50 m	7,00 m	8,00 m

Kniestöcke sind allgemein zulässig, wenn dadurch die Gebäudehöhe an der Traufe nicht überschritten wird.

Abweichende Bauweise für Garagen, soweit der Bebauungsplan Grenz- bebauung vorsieht, gilt die Begrenzung der Wandfläche nach der Landesbauordnung nicht. Die Firsthöhe wird bis max. 5,50 m Höhe und die mittlere Wandhöhe bis max. 4,35, jeweils bezogen auf Fußboden- höhe, zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Höhenangaben ü.NN

Sämtliche Höhenangaben über NN sind im Neuen System ausgewiesen.

Straßenhöhen sind in den Erschließungsprojekten ersichtlich.

3.2 Oberflächenwasser

ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisationsleitung einzuleiten. Dies gilt besonders für PKW-Stellplätze und Stauräume.

3.3 Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde wie z.B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o.ä. zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben und Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Aufstellungsverfahren

I Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat hat am 07.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durchgeführt in der Zeit vom 10. Oktober - 4. November 1994.

III Billigung und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

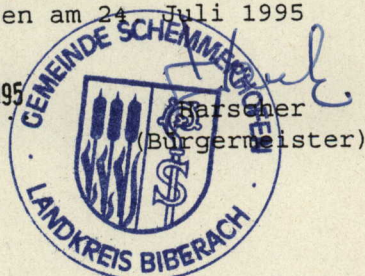
Die Auslegung der Bebauungspläne des Baubebauungsplanentwurfes wurde am 18.05.1995 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29. Mai - 29. Juni 1995 öffentlich ausgelegt.

IV Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

Der Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom Gemeinderat Schemmerhofen am 24. Juli 1995 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 25. JULI 1995



V Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB und § 73 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlaß vom Nr.

Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem. § 12 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Schemmerhofen, den

Harscher
(Bürgermeister)

Aufgestellt: Biberach, den 29.08.1994 /

Ergänzt: 15.05.1995

W A S S E R - M Ü L L E R

Ingenieurbüro GmbH

Jarekstraße 7 + 9

88400 Biberach / Riß

Br/he