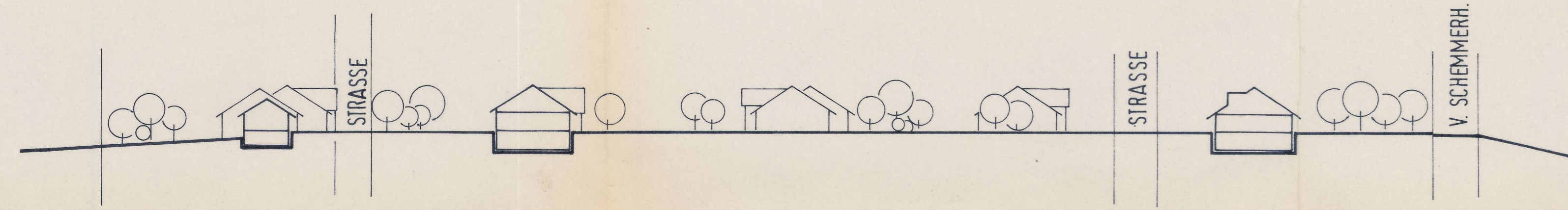


SCHNITT A-A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

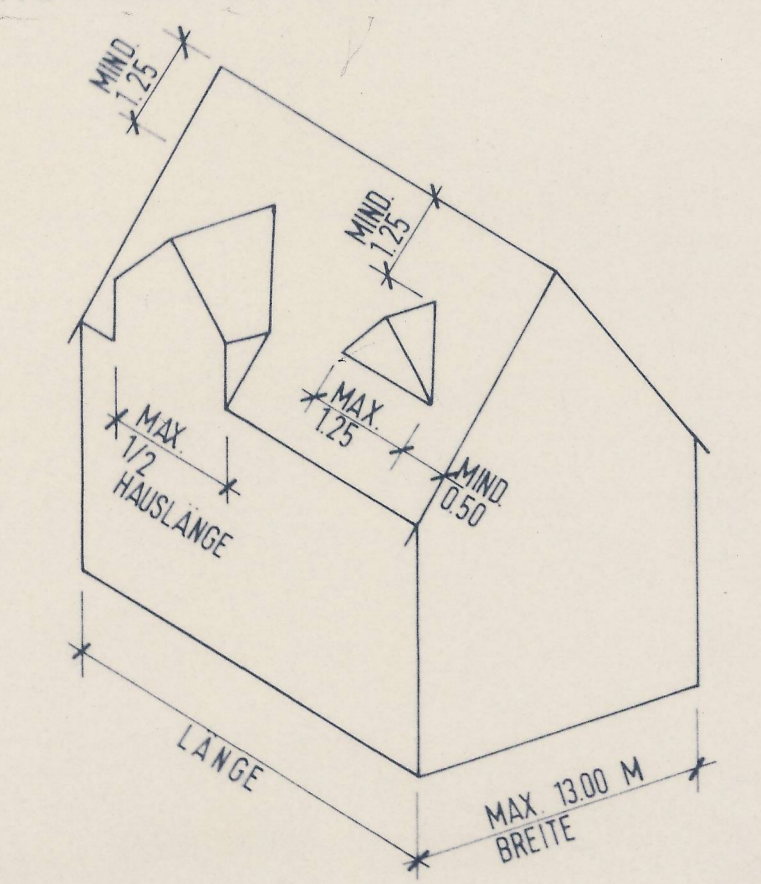
- A) GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 19.12.1986
- DIE LANDESBUAUORDNUNG (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 779), ber. GBl. 1984 S. 519, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (Planz.V.) i.d.F. vom 30.07.1981
- B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 |   |
- Feld 1: Art der Nutzung  
 Feld 2: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
 Feld 3: Grundflächenzahl (Höchstgrenze)  
 Feld 4: Geschöflächenzahl (Höchstgrenze)  
 Feld 6: Bauweise  
 Feld 7: Dachneigung
2. Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie  
 Baugrenze
3. Verkehrsflächen
- Fahrbahn, verkehrsberuhigte Zone  
 Fußgängerweg
- Sichtflächen (Anpflanzungen u. Einfriedungen max. 0,8 m hoch)  
 Keine Bebauung zulässig
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes.
4. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
- Zweckbestimmung
- GA Vorgesehene Fläche für Garagen  
 LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Garagenzufahrt vorgesehen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen nicht zulässig
- Bestehende Bebauung  
 Bebauungsvorschlag mit Firstrichtung
5. Plannummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen  
 Trafostation

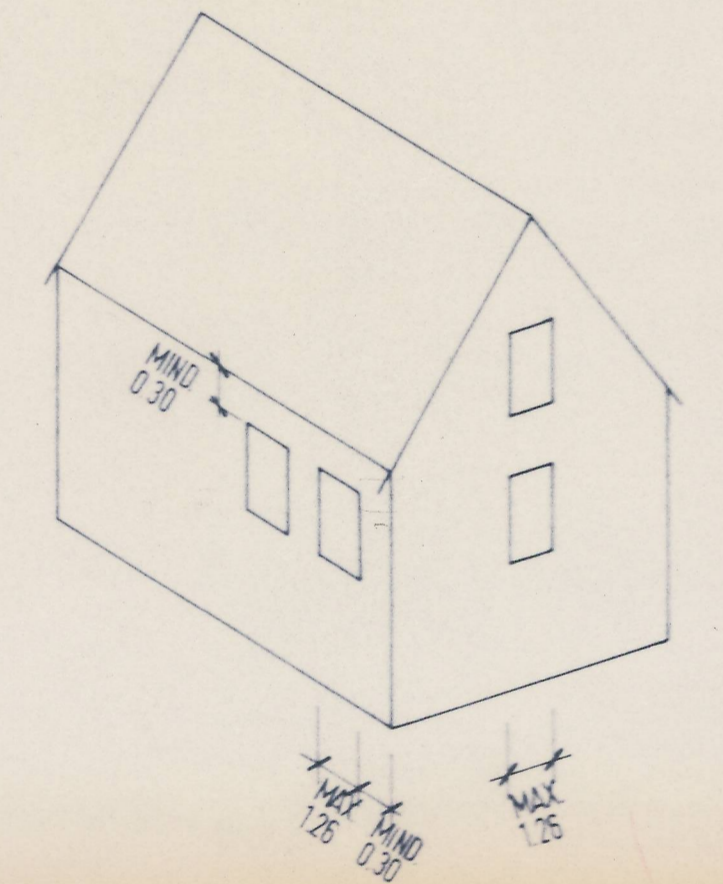
C) PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA  
 1.2 Maß der baulichen Nutzung: siehe Nutzungsschablone  
 1.3 Höhe baulicher Anlagen  
 Max. Traufhöhe an der Gebäudehauptfront 4,00 m (gemessen von OK festgelegter Rohfußbodenhöhe EG bis zum Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und Unterkante Sparren).
2. Bauweise
- Bauweise für Hauptgebäude  
 Zulässig ist eine offene Bauweise innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen.
- Bauweise für Garagen  
 Garagen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen oder innerhalb der Gebäude zu erstellen.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan dargestellt. Außerhalb dieser Bereiche sind Gebäude nicht zulässig, ebenso Werbeanlagen.  
 Ein Zurücktreten mit Fassadenteilflächen der Hauptgebäudefront von der Baulinie ist zulässig.  
 Eine Überschreitung der Baugrenze ist bis maximal 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.
4. Schutzflächen
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder Sichtbehinderung wie Bepflanzung, Einzäunung u.a., die eine Höhe von 0,70 m überschreiten, freizubehalten.
5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag LR - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
6. Gestaltung der Hauptgebäude
- 6.1 Gebäudebreiten  
 Die max. Gebäudebreite wird auf 13 m festgesetzt. Überschreitungen der Gebäudebreite sind nur zulässig mit Anbauten oder Wiederkehr.
- 6.2 Fassaden
- 6.2.1 Fassaden sind zu verputzen.  
 Zulässig sind nur Putzfassaden ohne auffällige Strukturen (z.B. Kellenwurf, Münchner Rauputz, glatter Putz).
- 6.2.2 Als Ausnahme zulässig sind Holzständerbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechte Deckel- oder Leisten-schalung. Holzblockbauweisen sind unzulässig.
- 6.2.3 Außer Holz sind Fassadenverkleidungen unzulässig.
- 6.2.4 Fenster in metallisch glänzenden Eloxalen und farbige Sonnenschutzgläser sind unzulässig.
- 6.2.5 Gewächshäuser und Wintergärten, an das Hauptgebäude angebaut, sind zulässig.
- 6.2.6 Es sind nur stehende oder quadratische Fensterformate zulässig, die Breite von Einzelfenstern (ausgenommen 2-flügelige Terrassentüren) darf 1,26 m nicht überschreiten. Zwischen den Einzelfenstern ist ein Mauerpfeiler oder Setzholz vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Wintergärten.
- 6.2.7 Ortsgangabschlußbretter sowie Sparren und Pfettenköpfe sind ohne Verzierungen und Profilierungen zu gestalten.

- 6.3 Dachgestaltung
- 6.3.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 42°
- 6.3.2 Außermittige Firstlinien sind unzulässig, beide Dachhüften müssen symmetrisch sein.
- 6.3.3 Anbaubehängungen sind zulässig, wenn sie 1/2 der Gesamtgebäudefront nicht überschreiten, die Abschiebung darf nicht am Giebelgrün, sondern muß mind. 1,25 m vom Ortsgang zurückgesetzt sein.
- 6.3.4 Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 1/2 der Hauslänge nicht überschreiten.
- 6.3.5 Dachgauben, Zwerchgiebel und Anbauten als Wiederkehr sind zulässig, wenn die in nachstehender Skizze angegebenen Maße eingehalten werden. Schräggiebel sind nicht zulässig.



- 6.3.6 Die Eindeckung hat mit naturroten, nicht engobierten Ton- oder Zementziegeln zu erfolgen.
- 6.3.7 Dachflächenfenster über 1,0 m<sup>2</sup> sind unzulässig.
- 6.3.8 Schrägverglasungen von Erkern und Wintergärten sind zulässig.
- 6.3.9 Sparrenköpfe am Ortsgang und Traufe sind sichtbar zu belassen und nicht zu profilieren.
8. Gestaltung der Garagen
- 8.1 Fassaden
- 8.1.1 Garagen sind an den dafür vorgesehenen Plätzen an das Hauptgebäude anzubauen oder im Hauptgebäude zu integrieren.
- 8.1.2 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- 8.2 Dachgestaltung
- 8.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 42°
- 8.2.2 Außermittige Firstlinien sind unzulässig.
- 8.2.3 Die Traufen und Firste zweier an der Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen ohne Vorsprünge durchlaufen.
- 8.2.4 Die Traufen von Hauptgebäude und Garage dürfen nicht in einer Linie durchlaufen.
10. Freiflächen und Grundstückseinfriedungen
- 10.1 Zulässig sind einfache Holz- und Drahtzäune oder Hecken, andere Materialien sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig; die Mindesthöhe beträgt 30 cm straßenseitig.



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS VOM DEZEMBER 1984

GEMEINDE SCHEMMERHOFEN  
 ORTSTEIL ALBERWEILER

BEBAUUNGSPLAN

UNTERFELD II  
 M 1/500

ANERKANT SCHEMMERHOFEN, DEN 18.02.1991  
 DER BÜRGERMEISTER  
 gez.: Harscher

GEÄNDERT SEPTEMBER 1990  
 G. SCHMITT + PARTNER  
 FREIE ARCHITECTEN  
 VALENCEALLEE 6  
 7950 BIBERACH

Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 6. März 1991 Az.: 32-622 abgeschlossen

Biberach, den 6. März 1991

In Vertretung  
 Lfd. Regierungsverf. 100/91  
 Lfd. Regierungsverf. 100/91

