



- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1 BBAuG) und BauNVO vom 26.11.1968
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenzlinie gekennzeichnet.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan als Höchstwert festgesetzt
Zahl der Vollgeschosse $Z_{H-1,5}$
Grundflächenzahl GRZ $0,4$
Geschossflächenzahl GFZ $0,8$
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
Die Baukörper sind rechteckig in Seitenverhältnissen zwischen 1 : 2 und 4 : 5 deutlich vom Untergeschoss abgesetzt zu gestalten und sind durch Eintrag der Firstrichtung fixiert.
 - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1b BBAuG)
Die im Plan eingetragene Firstrichtung - Richtung der Hauptgebäude- und Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig; ausgenommen nach § 14, Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.
 - 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig; ausgenommen nach § 14, Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.
 - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Ziff. 1d BBAuG)
Die EF-Höhen werden nach Maßgabe des Straßen- u. Kanalprojektes festgelegt und sollen gegenüber dem neuen Geländeschluss nicht höher als 20 cm liegen.
 - 1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBAuG)
Stellplätze sind nur senkrecht vor den Garagen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen sind mit ein-zulassen, auch wenn sie erst später erstellt werden.
Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur in der festgesetzten Richtung angelegt werden.
Ausweisung von PKW-Stellplätzen zwingend, je Wohnung 1 Stellplatz, jedoch mindestens 2 Einstellplätze je Wohngebäude.
 - 1.8 Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9, Abs. 1 Ziff. 1f BBAuG)
Sollern Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereiches erhoben werden, sind diese im Bebauungsplan auszuweisen.
Einzelheiten über diese Rechte und die Nutzung dieser Flächen werden durch Grundbucheintrag festgelegt.
 - 1.9 Versorgungsflächen (§ 9, Abs. 1 Ziff. 5 u. 6 BBAuG)
Versorgungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden besonders ausgewiesen, sofern sie zur Versorgung der Allgemeinheit dienen.
 - 1.10 Sichtflächen (§ 9, Abs. 1 Ziff. 2 BBAuG)
Die an Straßeneinmündungen ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)
- 2.1 Dachformen
Verschiedene Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeintrag gekennzeichnet:
Satteldach von 25° bis 28°
Walmdach von 0° bis 0°
Flachdach von 0° bis 0°
Dachaufbauten sind unzulässig
Garagen - Flachdach
 - 2.2 Gebäudehöhen
Gebäudehöhen von EFH bis OK Dachrinne gemessen bei
1-geschossig max. 3,25 m
2-geschossig max. 6,00 m
Kniestock max. m
Garagenhöhe max. 2,50 m; Länge max. 8,00 m
 - 2.3 Gebäudegestaltung
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit dunklen (engobierten) Eindeckungs-material auszuführen.
Die Farbgebung gegenüber den Nachbargebäuden geschieht im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde.
Die Sockel bzw. Sockelgeschosse sind farblich bzw. durch Rücksprung abzusetzen.
Freisitze als Anbauten im seitlichen Grenzabstand an bestehenden Grensbauten auf dem Nachbargrundstück (Nebengebäude) können unter Beachtung von § 39 LBO (Brandmauer) gestattet werden, sofern sie sich in der Form und Größe dem bestehenden Nachbargebäude weitgehend anpassen.
 - 2.4 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen
Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Geringfügige Aufschüttungen können im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.
 - 2.5 Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit einwachsendem Drahtgitter bzw. Naturhecken mit max. 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.
 - 2.6 Verkabelungen
Hausanschlüsse durch Strom, Telefon, Gemeinschaftsantennenanlage für Fernsehen und Radio müssen unterirdisch geführt werden. Die Grundstücksbesitzer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse ihres Gebäudes in Zuge der Verlegung der Hauptleitung herstellen zu lassen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die kartographische Aufzeichnung ist nach den Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamtes, bzw. des Flurbereinigungsamtes gefertigt.
Für die ortsbauliche Planung: FELIX REHM - ARCHITECTUR
BAUINGENIEUR UND VERMESSUNGS-
FREIBERUFLICHER PLANER
Der Gemeinderat Schemmerberg hat am 15.11.72 nach § 2 (6) des BBO vom 23.6.1960 diesen Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 2 (6) BBO vom 23.6.1960 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.12.1972 bis 11.1.1973 einschließlich öffentlich ausliegen.
Der Gemeinderat hat am 29.3.73 nach § 10 BBO und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Schemmerberg, den 29.3.73.....
Bürgermeister Ratsmitglied
in Vertretung I. Beigeordneter
Haberle Haberle

GENEHMIGUNGSVERFAHREN
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBO und § 111 LBO mit Verfügung vom 28.4.73 Nr. durch das Regierungspräsidium bzw. Landratsamt Schemmerberg genehmigt worden.
Die Genehmigungsvorgang des Regierungspräsidiums / Landratsamtes vom 28.4.73 ist am 28.4.73 gemäß § 12 vom 23.6.1960 ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung.
Schemmerberg, den 16.6.73.....

Bürgermeister
in Vertretung
Haberle

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Bestand

 Vorhandene Wohngebäude
 Vorhandene Wirtschaftsgebäude
 Flurstücksgrenzen
 Höhenschichtlinien, Höhenangaben

II. Festsetzungen
 Reines Wohngebiet
 Nutzungsgrenze
 WR 1-1 IS Zahl der Vollgeschosse + 1 Sockelgeschoss
 Grundflächenzahl 0,4
 Geschossflächenzahl 0,8
 Offene Bauweise
 Satteldach - Dachneigung
 Firstrichtung
 EFH Erdgeschosshöhe
 Baugrenze
 Ga Garage
 Geh- und Wohnwege
 Fahrbahn
 Vorbehaltsfläche
 Sichtflächen
 Grenze für den räumlichen Geltungsbereich
 gr + fz + lr Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht

Art des Baugebietes Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
 Bauweise Dachneigung

Genehmigt
Biberach, den 28. Mai 1973
Im Auftrag
Regierungsberaterin
Genehmigt als Assessor
Biberach, den 7. April 1973
in Vertretung
Landratsamt Biberach

Zusatz: Die vorstehende Genehmigung bezieht sich auf die in den Legenden eingetragenen Deckblätter vom 23.01.89

Gemeinde Schemmerberg
 Bauabteilung
 Flurstücke Nr. 496, 478, 481, 486
 gemäß § 2, 8, 9 u. 10 und § 30 BBO, in Verbindung mit den Vorschriften der Bauabteilung vom 26.11.1968 sowie § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBO vom 25.11.1960 und § 11 der LBO Baden - Württemberg vom 4.11.64.
 M. 1:500 geändert 10.4.73 Nr. 1811/1