

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "LINDENÖSCH"**

=====



In Vertretung

• Ltd. Regierungsdirektor

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

-----

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253).
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132).
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18. Dez. 1990, (BGBl. Jahrgang 1991, Teil I, S.58).
- 4.) Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO i.D.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) ber. 1984 S. 519, geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51), 12.02.88 (GBl. S. 55), 08.01.90 (GBl S.1) und 17.12.90 (GBl. S. 426)
- 5.) Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBl. S. 329).

**B. FESTSETZUNGEN**

-----

**I. Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

**II. Bebauung**

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

Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:

- a) Allgemeine Wohngebiete (WA) §§ 1 und 4 BauNVO.  
Gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 qm kann gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO ist bis maximal 50 cm zulässig.
- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO).  
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude, sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. PKW-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben. Kellergaragen sind nicht zulässig. Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

- Maß der baulichen Nutzung : (§§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.) Geschoßzahl : Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 2.) Grundflächenzahl (GRZ) : Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 3.) Geschoßflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### IV. Bauweise

- 1.) Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Garagen sind bis zur Gesamthöhe von 5,00 m und einer mittleren Höhe von 4,00 m und einer Wandfläche von 36 qm zulässig, (besondere Bauweise § 22 (4) Bau NVO)
- 2.) Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) 0,40 bis 0,60 m über fertiger Straßenoberkante (Höhenermittlung im Bereich Gebäudemitte).
- 3.) Gebäudehöhen:  
(§ 73, Abs. 1, Ziff. 7 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Bau NVO vom 23.01.1990.)

Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.

- 4.) Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine max. Traufhöhe von 5,00 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2, BauGB).  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.

#### V. Äußere Gestaltung (§ 73, Abs. 1, LBO)

##### 1. Dachform

- a) Bei Wohngebäuden: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Krüppelwalme sind nicht zulässig.
- b) Der Dachvorsprung soll 1,00 m nicht überschreiten.
- c) Außermittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig. An Anbauten und Nebengebäuden sind sie sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonisieren zulässig.
- d) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein, sowie  $\frac{2}{3}$  der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten.  
Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagrechten Abstand von 1,50 m vom Ortgang haben.
- e) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.



- f) Bei Garagen:  
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung und Dachneigung müssen einander entsprechen).  
Die Dächer der Garagen dürfen bei einer Grenzbebauung (zur Grenze) abgewalmt werden. Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- g) Sonnenkollektoren  
Sonnenkollektoren sind als Ausnahme zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.

## 2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

## 3. Dachdeckung

Dächer sind mit rot bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen.  
Metallisch glänzende oder reflektierende sowie, schwarze Eindeck-Materialien sind unzulässig.

## 4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b) Als Ausnahme zulässig sind Holzständerbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechter Deckel- oder Leistenschalung. Holzblockbauweisen sind nicht zulässig.
- c) Sichtschutzwände sind in einer Höhe von max. 1,70 m, jedoch nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksfläche zulässig.  
Sie sollen in der Materialwahl auf das Gebäude abgestimmt und im Baugesuch dargestellt werden. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig.
- d) Wintergärten an das Hauptgebäude angebaut, sind zulässig.

- e) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- f) Antennenanlagen (§ 73, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)  
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.

#### VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)  
Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten gewünscht, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird.
  - a) Grundstücksausfahrten und sonstige, befestigte Flächen soweit eine Begrünung ausscheidet, sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen.
  - b) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten, oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - c) Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 2. Grundstückseinfriedung (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)

### a) Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie durch Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.

### b) Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen ist mit dem Stamm von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten. Einfriedungen und Bepflanzung der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

### c) Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### d) Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe können zugelassen werden. Andere Mauern sind unzulässig.

## 3. Sichtflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn freizuhalten.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73, Abs. 2, Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben -bezogen auf NN (Neues System)- im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.



## VII. Grundstücksentwässerung/Grundwasser

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Grundwasser aus den Baugrundstücken darf den Kanälen nicht zugeführt werden.

Kelleranschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

## VIII. Hinweise:

1. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze gem. § 39, Abs. 1, LBO sind je Wohnung 1,5 Stellplätze, je Baugrundstück mind. 2 Stellplätze anzusetzen; dabei zählt eine Garage mit vorgelagertem Stauraum als 1 Stellplatz.
2. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen, sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung, gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.
3. Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung des Zweckverband Wasserversorgung Jungholzgruppe. Es sind daher künftig die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung einzuhalten. Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet, aufgestellt durch das Landratsamt Biberach, liegt bei der Gemeinde Schemmerhofen zur Einsicht auf.

Altheim/Schemmerhofen, den 28.12.1990  
04.06.1991

Ing.-Büro Walter Schwörer  
7940 Altheim bei Riedlingen

*W. Schwörer*

