

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1, 2, 2a, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) - BBauG -
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21))
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Siehe Einschrieb im Plan
- 2.2 Im Mischgebiet (MI) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Der Beurteilungspegel im Sinne der VDI-Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" darf an der Grundstücksgrenze tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zufahrt zur geplanten Werkstatt hat direkt von der Rißstraße her zu erfolgen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan
- 3.2 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 3.3 Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 3.4 Bauweise: siehe Einschrieb im Plan
- 3.5 Gebäudehöhen: 3,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren.
- 3.6 Die Gebäudehöhe für das geplante Werkstattgebäude darf max. 4,50 m, gemessen von OK festgelegter EPF bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren, nicht überschreiten.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan
- 4.2 Dachform: siehe Einschrieb im Plan
- 4.3 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan. Die Dachneigung für das geplante Werkstattgebäude wird abweichend auf 15° festgesetzt.
- 4.4 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- 4.5 Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist nicht zugelassen.
- 4.6 Dacheindeckung: kein helles Dacheindeckungsmaterial.
- 4.7 Geländegestaltung: Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen) über 0,20 m Höhenunterschied gegenüber dem gewachsenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

5. Nebengebäude und Garagen

- 5.1 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.
- 5.2 Garagen und Stellplätze sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- 6.2 Innerhalb der ausgewiesenen oder der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
- 6.3 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 6.4 Einfriedigungen sind als Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.
- 6.5 Stacheldrähte sind unzulässig.
- 6.6 Für den über das Baugebiet verlaufenden vorhandenen Abwasserkanal wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Der Schutzbereich (nicht überbaubare Fläche) beträgt ab Mittelpunkt Leitung nach links und rechts je 2,50 m.

Hinweis:

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Anerkannt:

Schemmerhofen, den 8. Feb. 1978  
Bürgermeister: *[Signature]*

Gefertigt:

Biberach, den 15. Nov. 1977  
Amt für Kreisplanung u. Umweltschutz

Aufstellung

Eingeleitet gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß der Gemeindeverwaltung vom 23. Nov. 1976  
Schemmerhofen, den 8. Feb. 1978  
Bürgermeister *[Signature]*

Offenlegung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 19. Dez. 1977 bis 20. Jan. 1978  
Schemmerhofen, den 8. Feb. 1978  
Bürgermeister *[Signature]*

Beschlossen

gemäß § 10 BBauG als Satzung von der Gemeindevertretung am 06. Febr. 1978  
Schemmerhofen, den 8. Feb. 1978  
Bürgermeister *[Signature]*

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG  
Biberach, den 16. Febr. 1978  
Regierungsdirektor *[Signature]*

Behörde



Rechtsverbindlich

gemäß § 12 BBauG durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit vom ..... bis .....

Die Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgegeben worden.  
Schemmerhofen, den .....  
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET		FAHRBAHNFLÄCHE
WR	REINES WOHNGEBIET		GEHWEGBLÄCHE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
MD	DORFGEBIET	Ga	GARAGE
MI	MISCHGEBIET	KGa	KELLERGARAGE
MK	KERNGEBIET	St	STELLPLATZ
GE	GEWERBEGEBIET		FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN
GI	INDUSTRIEGEBIET		ELEKTRIZITÄTSWERK / FERNHEIZWERK
SW	WOCHENENDHAUSGEBIET		WASSERWERK / WASSERBEHALTER
SO	SONDERGEBIET z.B. HOCHSCHULKLINIK- KUR- ODER LADENGEBIET		PUMPWERK / BRUNNEN
			MÜLLBESEITIGUNG / KLARANLAGE
			UMFORMERSTATION / UMSpannwerk

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		GRÜNFLÄCHEN
GRUNDFLÄCHENZAHLE	ZWINGEND		PARKANLAGE / SPIELPLATZ
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHLE		SPORTPLATZ / DAUERKLEINGARTEN
ZAHLE DER ZUL. WOHNUNGEN	BAUMASSENZAHLE		BADEPLATZ / ZELTPLATZ
	OFFENE BAUWEISE		FRIEDHOF
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG		LANDWIRTSCHAFT
	NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG		FORSTWIRTSCHAFT
	GESCHLOSSENE BAUWEISE		WASSERFLÄCHE
			AUFSCHÜTTUNG
			ABGRABUNG
			FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
			WASSERSCHUTZ - QUELLSCHUTZ - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
			NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
			BAHNANLAGE
			GRENZE DER ORTSDURCHFÄHRT
			VON DER BEBAUUNG FREIZUHÄLTENDES GRUNDSTÜCK
			ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN

BRUTTOFLÄCHE (ha)	I	II
	0,5390	0,4113
NETTOFLÄCHE (ha)	I	II
	0,4320	0,3525
WOHNHEITEN	I	II
	2	4
BELEGUNGSDICHTE (E/WE)	I	II
	2,55	2,55
EINWOHNER	I	II
	5	10
BRUTTOWOHNDICHTE (E/ha)	I	II
	9,27	24,33



Kreis Biberach  
Gemeinde  
Schemmerhofen - Schemmerberg

Bebauungsplan  
„Grabenwiesen“  
Maßstab 1:500

