

Kreis Biberach
Gemeinde Schemmerhofen

Baugebiet "Krumme Wiesen II"

Genehmigt
Biberach, den
19. SEP. 1995

Textteil

zum



In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

B E B A U U N G S P L A N

Maßstab 1:500

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur bei Existenz des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2 Geschoßflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe = Höhe zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut = max. 3,50 m.

1.3 **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

Abweichende Bauweise für Garagen. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung 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 m, jeweils bezogen auf Fußbodenhöhe, zugelassen.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan
Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.

1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Bebauungsplan eingetragen. Es sind grundsätzlich Abweichungen von $\pm 0,15$ m zugelassen.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,20 m über der Straßenhöhe vor der Garage liegen.

1.6 **Flächen für Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe, gemessen von OK Fahrbahn, zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.8 Flächen für Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1. In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, z.B. Heckenrose, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn, Schneeball, vorzunehmen. In jedem Baugrundstück sind mind. 3 Laubbäume entspr. Ziff. 1.8.2 zu pflanzen.

1.8.2. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen mind. 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche oder Obsthochstämme) zu bepflanzen. Abweichungen vom angegebenen Standort um bis zu 5 m sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).
(GBl. S. 426)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform für Garagen- und Nebengebäude:

Satteldächer 28 - 38° sowie abgeschleppte Dächer im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.

Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der Dachflächenlänge zugelassen (Einzeldachgauen).

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.

2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne pro Wohngebäude ist nicht zugelassen.

2.3 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind als einfache Zäune oder Hecken auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an der Straßenseite darf nicht mehr als 0,70 m über Straßenhöhe betragen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die befestigten Flächen müssen wasserdurchlässig angelegt werden (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 0,20 m sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 1,38 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,06 ha	△	4,35 %
- private Grünfläche ca. 0,37 ha	△	26,81 %
- Netto-Bauland ca. 0,95 ha	△	68,84 %

- Brutto-Bauland ca. 1,38 ha	△	100,00 %

3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 10 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer möglichen Einliegerwohnung). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 20 Wohneinheiten.

3.3 Wohneinheiten (WE), Einwohner (EW), Dichte

Überschlägig werden ca. 20 WE ermittelt. Mit einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 50 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 1,38 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 36 EW/ha und somit bei einer Nettobaulandfläche von 0,95 ha eine Nettowohnbaudichte von ca. 53 EW/ha.

4. Hinweise

- 4.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 4.2 Zur Gartenbewässerung wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufzufangen.
- 4.3 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.
- 4.4 Kompostanlagen sind zum Nachbarn und zur Straße hin einzugrünen.

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 18. JULI 1995



Harscher, Bürgermeister

Aufgestellt:
Riedlingen, den 13.03.95 W/R
geändert, den 17.07.95

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Manop-Straße 25
88499 Riedlingen
Tel. 07371-18000, Fax 180010

5. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ~~.....~~ **22. AUG. 1994** beschlossen, den Bebauungsplan "Krumme Wiesen II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am ~~.....~~ **06. APR. 1995** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ~~.....~~ **10. APR. 1995** bis ~~.....~~ **08. MAI 1995** stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ~~.....~~ **15. MAI 1995** den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ~~.....~~ **15. MAI 1995** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Krumme Wiesen II" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ~~.....~~ **18. MAI 1995** mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom ~~.....~~ **29. MAI 1995** bis ~~.....~~ **29. JUNI 1995** öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ~~.....~~ **24. JULI 1995** den Bebauungsplan "Krumme Wiesen II" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: **25. JULI 1995**
Schemmerhofen, den ~~13.03.95~~

Harscher, Bürgermeister



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom dem Landratsamt Biberach zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.