

Biberach, den 31. Aug. 1993

**BAUGEBIET "SCHLÜSSLER V" IN SCHEMMERHOFEN**

**Textteil zum Bebauungsplan**



In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

**1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I, S. 132)
- 1.3 §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- 1.4 §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. 1984, S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51) und vom 12.02.88 (GBl. S. 55) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).
- 1.5 Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBl. S. 329).

**2. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**

- 2.1 siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

**3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**

- 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:  
bei eingeschossigen Gebäuden bis 3,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren.
- 3.6 Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH):  
siehe Einschrieb im Plan

**4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 4.1 Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan. Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.
- 4.2 Dachform: siehe Einschrieb im Plan
- 4.3 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
- 4.4 Dachaufbauten sind auf max.  $\frac{1}{4}$  der Dachflächenlänge zugelassen (Einzeldachgauben) bei Dachneigungen von  $35^\circ - 38^\circ$
- 4.5 Antennenanlagen sind nicht zugelassen.
- 4.6 Dacheindeckung: rot oder rotbraunes Material (Ziegel und Ton)
- 4.7 Geländegestaltung: Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

**5. Nebengebäude und Garagen**

- 5.1 Ausweisung von Pkw-Stellplätzen gem. § 39 LBO, je Wohnung 1,5 Stellplätze, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Wohngebäude
- 5.2 Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder, bei günstigen Höhenverhältnissen, im Gebäude zugelassen (siehe § 7(1) LBO).
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 5.4 Dachform für Garagen- und Nebengebäude: Satteldächer  $28 - 38^\circ$  sowie abgeschleppte Dächer im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.
- 5.5 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.

**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, von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
- 6.3 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,70 m betragen.
- 6.4 Einfriedungen:  
Zugelassen sind Zäune und Hecken bis 0,70 m Höhe sowie Spanndrähte bis 0,30 m. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.

6.5 Im Plangebiet 1 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im Plangebiet 2 pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

7. 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.

1. Aufstellungsbeschuß  
Eingeleitet gemäß § 2 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 05. Oktober 1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt  
am 16. Oktober 1992
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) nach § 3 BauGB  
am 22. April 1993
4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
am 20. April 1993
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung  
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 28.06. bis 28.07.1993
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Zeit und Ort der Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung  
am 14.06.1993
7. Satzungsbeschuß  
gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO und § 4 GemO als Satzung durch den Gemeinderat  
am 16.08.1993
8. Rechtsverbindlich
  - a.) Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB  
am 19.08.1993  
dem Landratsamt Biberach als höherer Verwaltungsbehörde angezeigt.  
  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Frist / mit Erklärung  
vom .....  
nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
  - b.) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde  
am .....  
ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den 17.08.1993

