

Das Anzeigeverfahren gem.  
§ 11 BauGB wurde mit Verfü-  
gung vom 13. Nov. 1995  
Az.: 32-622 abgeschlossen

Kreis Biberach  
Gemeinde Schemmerhofen  
Biberach, den 13. Nov. 1995

In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

## Baugebiet "Schlüssler VI"

Textteil

zum

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

Maßstab 1:500

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 in Verbindung mit dem Hauptgebäude 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 Treppenräume 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 vor-  
sieht, 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, je-  
weils 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 festgelegt. Es sind  
grundsätzlich Abweichungen von  $\pm 0,10$  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 Baugren-  
zen 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 zulässig.

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

**1.8 Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind zur Führung von Entwässerungsleitungen zugunsten der Gemeinde zu belasten.

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

1.9.1 In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, z.B. Heckenrose, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn, Schneeball, vorzunehmen.

1.9.2 In jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, ortsbildprägender Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen.

**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 (Einzeldachgauben) bei Dachneigungen von 35° - 38°.

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.

**2.2 Antennen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wenn die Telekom im Geltungsbereich einen Kabelanschluß vorsieht, sind Außenantennen nicht zugelassen. Falls keine Verkabelung erfolgt, so ist pro Wohngebäude eine Außenantenne erlaubt.

**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 sollen 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. 1,35 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,21 ha	△	15,56 %
- Netto-Bauland ca. 1,14 ha	△	84,44 %
- Brutto-Bauland ca. 1,35 ha	△	100,00 %

### 3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 15 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer möglichen Einliegerwohnung). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 30 Wohneinheiten.

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

Überschlägig werden ca. 30 WE ermittelt. Mit einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 75 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 1,35 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 56 EW/ha und somit bei einer Nettobaulandfläche von 1,14 ha eine Nettowohnbaudichte von ca. 66 WE/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 20. April 1995



Harscher, Bürgermeister

Aufgestellt:  
Riedlingen, den 28.03.95 W/R  
ergänzt, den 20.06.95

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 20.03.95 beschlossen, den Bebauungsplan "Schlüssler VI" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 20.04.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 24.04. bis 22.05.95 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.06.95 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Schlüssler VI" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27. Juli 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 07. Sep. 1995 bis 07. Aug. 1995 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11. Sep. 1995 den Bebauungsplan "Schlüssler VI" als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den 11. Sep. 1995

Harscher  
Harscher, Bürgermeister

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

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