

Das Anzeigeverfahren gem.
§ 11 BauZG wurde mit Verfüg-
ung vom 05. Dez. 1996
Az.: 32-622 abgeschlossen

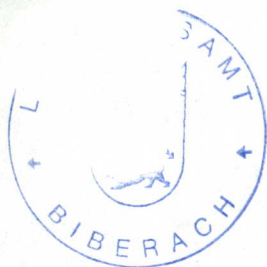
Kreis Biberach

Biberach, den **Gemeinde Schemmerhofen**

In Vertretung

05. Dez. 1996

Ltd. Regierungsdirektor



Baugebiet "Brandhofstraße"

Textteil

zum

BEBAUUNGSPLAN

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.

1.2 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 vorsieht, wird die Begrenzung der Wandfläche nach der Landesbauordnung auf 40 m² erhöht. Die Traufhöhe wird auf max. 3,00 m ab Fußbodenhöhe festgelegt.

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 $\pm 0,20$ m zugelassen.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. die Straßenachshöhe in der Mitte vor der Garage betragen.

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 **Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 8 a BNatSchG i.d.F. vom 22.04.1993)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den Bauflächen und Erschließungsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 7 % und auf die privaten Eingriffe 93 % der Ausgleichsmaßnahme

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

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte sind mit standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Der Charakter einer Streuobstwiese im Bereich der Obstbäume von Grundstück 6, 8, 10 und 12 ist zu erhalten (Grünfläche).

1.9 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist zur Führung der Wasserleitung zugunsten der Gemeinde zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 74 und 75 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995)
(GBl. S. 617)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 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
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer oder Walmdächer 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
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 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
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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 (§ 74 Abs. 3 Nr. 7 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe oder Tiefe sind nicht zulässig. Das Gelände ist in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3. Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,06 ha	△	12,5 %
- Netto-Bauland ca. 0,42 ha	△	87,5 %
- Flächen Ausgleichsmaßnahme ca. 0,20 ha		
- Brutto-Bauland ca. 0,48 ha	△	100,0 % (ohne Ausgleichsfläche)

3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 5 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer bzw. zwei möglichen Einliegerwohnungen). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 14 Wohneinheiten.

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

Überschlägig werden ca. 14 WE ermittelt. Mit einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 35 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 0,48 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 73 EW/ha und somit bei einer Nettobaulandfläche von 0,42 ha eine Nettowohnbaudichte von ca. 83 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 25. Juli 1996


.....
Harscher, Bürgermeister



Aufgestellt:
Riedlingen, den 15.04.96 W/R
geändert, den 13.06.96
geändert 19. Juli 1996
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 11.09.95 beschlossen, den Bebauungsplan "Brandhofstraße" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.10.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.05.96 bis 14.06.96 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.96 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Brandhofstraße" und seine Begründung öffentlich auszu-legen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 02. Aug. 1996 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 12. Aug. 1996 bis 02. Sep. 1996 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01. Okt. 1996 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01. Okt. 1996 den Bebauungsplan "Brandhofstraße" als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 01. Okt. 1996

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.