

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

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Altmannshardt
Kreis Biberach



Biberach, den

In Vertretung

Ltd. Regierungsrat

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER BEUND"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 12.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 51) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).
5. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329), geändert durch Verordnung vom 29.10.1990 (GBl. S. 333)

B. Festsetzungen

I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:

- a) Allgemeine Wohngebiete (WA) §§ 1 und 4 BauNVO. Gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BBauG gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO ist bis maximal 50 cm zulässig.
- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, zulässig.

Je Wohnung werden 1,5 Stellplätze gefordert, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

1. Geschoßzahl: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
2. Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
3. Geschoßflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel-oder Doppelhäuser zulässig.
Garagen als Grenzbauweise sind bis zur Gesamthöhe von 5,00 m und einer mittleren Höhe von 4,00 m und einer Wandfläche von 36 qm zulässig (besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO).
Aus gestalterischen Gründen ist es erwünscht, daß nebeneinanderliegende Garagen von zwei Grundstücken etwas versetzt voneinander angeordnet werden.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) siehe Eintragung im Plan. (Höhen im neuen System). Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 15 cm über- und bis zu 15 cm unterschritten werden.
3. Gebäudehöhen:
(§ 73, Abs. 1, Ziff. 7 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO vom 23.01.1990)
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.
4. Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine max. Trauffhöhe von 5,00 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2, BauGB):
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.
Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar.

V. Äußere Gestaltung (§ 73, Abs. 1, LBO)

1. Dachform
 - a) Bei Wohngebäuden: Siehe Einscrieb im Plan
(Nutzungsschablone)
Krüppelwalme sind nicht zulässig.
 - b) Der Dachvorsprung soll 1,00 m nicht überschreiten.
 - c) Außermittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.
An Anbauten und Nebengebäuden sind sie, sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonieren, zulässig.
 - d) Dachaufbauten sind zugelassen.
Die Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe nicht breiter als 1/2 der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie 2/3 der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

- e) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- f) Bei Garagen:
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung und Dachneigung müssen einander entsprechen).
Die Dächer der Garagen dürfen bei einer Grenzbebauung (zur Grenze) abgewalmt werden. Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- g) Sonnenkollektoren:
Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben.

2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

3. Dachdeckung

Dächer sind mit rot bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen. Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Eindeck-Materialien sind unzulässig.

4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b) Sichtschutzwände sind in einer Höhe von max. 1,70 m, jedoch nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksfläche zulässig. Sie sollen in der Materialwahl auf das Gebäude abgestimmt und im Baugesuch dargestellt werden. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z. B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden. Kunststoffe sind unzulässig.
- c) An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind zulässig.
- d) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- e) Antennenanlagen (§ 73, Abs. 1, Ziff 3, LBO)
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.
- f) Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)
Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird.

Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Kanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

- a. Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind bei der Verlegung zwischen den Fugen Abstände von mindestens 2 cm einzuhalten.
- b. Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen -soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen.
Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.
- c. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten, oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- d. Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden.
Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:
Linde
Esche/Eberesche edulis
Berg-/Feldahorn/Spitzahorn
Stieleiche
Rotbuche/Hainbuche
Baumhasel
Obstbaum-Hochstamm
(Stammumfang mind. 10 - 14 cm)
- e. Der Eigentümer des Baugrundstückes Römerstr. 18 ist verpflichtet, entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 3 m eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen und ständig zu belassen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Als geeignete heimische Sträucher werden empfohlen:

Birke/Heister
Flieder
Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Heckenkirsche
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Liguster
Pfaffenhütchen
Sal-Weide
Schneeball
Trauben-Kirsche
Weißdorn
Zaunrose

2. Grundstückseinfriedung (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)

a. Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune sowie Holzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.

b. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

d. Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe können zugelassen werden. Andere Mauern sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73, Abs. 2, Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Grundwasser darf den Kanälen nicht zugeführt werden.

2. Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert werden, sind dieselben über eine Abwasserhebeanlage zu entsorgen.

3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle können die Dachflächenwässer auf dem Baugrundstück versickert bzw. verrieselt werden oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden.

VIII. Hausmüllentsorgung

Die Gebäude: Römerstraße 18, Hinter der Beund 14

müssen ihre Müllgefäße am Abholtag auf den an der durchgehenden Straße mit **M** gekennzeichneten Sammelplatz zur Leerung abstellen.

IX. Hinweise:

1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung geht zu Lasten des Bauenden.
2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
3. Es ist nur die oberirdische Heizöllagerung gestattet. Erdtanks sind nicht zulässig.
4. Bodenschutzbelange (siehe Anlagen zum Textteil Bodenschutz für den Bauherrn und Bodenschutz für Planungsträger und Planer).
5. Im an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen wird ausdrücklich hingewiesen. In landüblichem Normalmaß sind sie zu dulden.
6. Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Jungholzgruppe. Es sind daher künftig die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung einzuhalten. Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet, aufgestellt durch das Landratsamt Biberach, liegt bei der Gemeinde Schemmerhofen zur Einsicht aus.

Altheim/Schemmerhofen, den 27.06.1994/14.11.1994

Ausgefertigt: 31.05.1995

Ing.-Büro Walter Schwörer
88499 Altheim b. Riedlingen

W. Schwörer

Harscher
Harscher
Bürgermeister