

Genehmigt
Biberach, den 13. OKT. 1983



In Vertretung
Regierungsdirektor

HÖHEN IM ALTEN SYSTEM

WA	II=1-1S
0,3	(0,5)
DN 25° 30'	S
LFD NR 2	MAX 2 WE

WA	II=1-1S
0,3	(0,5)
DN 22° 30'	S
LFD NR 1	MAX 2 WE

Kirchstrasse

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Schemmerberg

Bebauungsplan "ERMENLOH II"

Es gilt das Bundesbaugesetz (BBauG)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977
Es gilt die Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung der
2. Novelle v. 06.07.79
BGBl. I 1979 S. 949
in der Fassung v. 20.09.77
BGBl. I S. 983
zuletzt geändert durch
Gesetz v. 12.02.80

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBl. Nr. 35 Seite 833 ff.

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 10 BauNVO)
- 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- S Satteldach (§ 111 LBO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 (17,24 u. 26) BBauG)
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)
- Leitungsrecht
- Sichtflächen (Anpflanzung u. Einfriedigung max. 0,70 m hoch über Fahrbahnoberkante) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)
- Flächen für Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. § 12 u. 21a BauNVO)
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
- Geplante Bauweise (§ 23 BauNVO)
- Geplante Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
- Vorgeschlagene Eigentumsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art des Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (= Z)
0,3	(0,5)	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl (= Z)
S		Bauweise	Dachform

Lfd. Nr. 1
max. 2 WE

Plangebiet Nr.
Begrenzung der Wohnungszahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauNVO und BauNVO)**
 - BAULICHE NUTZUNG**
 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**
Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Tabelle:
 - Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 u. 4 BauNVO festgesetzt. In den Plangebiet Nr. 1, 2 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. § 12, 14, 21a und 23 BauNVO)
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**
Die Festsetzungen Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
im Plan bzw. in der Tabelle gelten als Höchstgrenze.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG u. § 22 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planeintrag sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Im Plangebiet Nr. 1 sind Garagen mit Flachdach zulässig.
 - Im Plangebiet Nr. 2 sind Garagen im Unterschoß zulässig. Sie sind auch neben dem Wohngebäude zugelassen. Sie können mit Flachdach hergestellt werden.
 - Für den Standort der Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Garagenstandort ist zugelassen.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)**
Die Gebäuderichtung muß parallel zu den eingetragenen Richtungs-pfeilen verlaufen.
 - Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)**
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben von Erdgeschoß-Fußboden-höhen (EFH) bzw. Garagenhöhe (GdH) sind einzuhalten
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Böschungen
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)**
 - ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 - Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 - Dachform**
Die Hauptgebäude sind je nach Planeinschrieb und Tabelle mit Satteldach auszuführen.
 - Dachneigung**, nach Einschrieb in der Tabelle
 - Dachdeckung**
Schräg geneigte Dachflächen sind mit rot bzw. braun getönten Dacheindeckungsmaterialien auszuführen. Senkrechte in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wandflächen sind in Material und Farbe des Daches auszuführen. Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

- Dachaufbauten**
Dachaufbauten können als Ausnahme zugelassen werden bei Ausführung von 35° Dachneigung. Länge max. 1/5 der Gebäudeseite.
Sommerkollektoren sind als Ausnahme zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.
 - Fassadengestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
Die Außenwandflächen von Gebäuden sind durch Vor- und Rücksprünge in Material und Farbe zu gliedern. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.
Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen in Gebäudehöhe, Gesämsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.
 - ANTENNENANLAGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**
Pro Gebäude wird grundsätzlich nur 1 Antenne zugelassen, gezielte Bauten auf einem Grundstück gelten als ein Gebäude.
 - NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)**
Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.
 - GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SOWIE DER EINFRIEDIGUNGEN UND DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)**
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)**
 - Tieferliegende Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsflächen anzuschütten.
 - Grundstückszufahrten u. sonstige befestigte Flächen sind mit bituminösen Belägen oder Pflastersteinen auszuführen.
 - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Gebäudeflächen sind als freibefestigte Vorgartenflächen mit Rasen, Baum- u. Buschgruppen zu gestalten. Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzung zur Verkehrsfläche nur max. 20 cm hohe Randeinfassungen zulässig. Entlang der Ermelohstr. sind Mauern mit max. 50 cm Höhe zulässig.
 - Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Ziergärten zu gestalten.
 - Aufschüttungen sind unzulässig, sofern sie die geplanten Anschütthöhen sowie einen Böschungswinkel von max. 1 : 3 überschreiten und an den Grundstücksgrenzen hierdurch Stützmauern erfordern. An Grundstücksgrenzen ist ein höhen-gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.
 - Grundstückseinfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)**
 - Zäune und Hecken**
Sofern durch Planeintrag nicht als Vorgartenfläche (VO) ausgewiesen, sind an rückwärtigen und seitlichen Grenzen spann- oder Maschendrahtzäune in die freie Bepflanzung einzuweichen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
Auf Stützmauern entlang der Verkehrsflächen sind zusätzliche Hecken zulässig bis max. 0,80 m Höhe.
 - Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE (§ 111 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)**
- GEBÄUDEHÖHEN (§ 111 Abs. 1 Ziff. 8 und 9 LBO)**
In Ergänzung zu 1.1.5 gilt, sofern die Höhenangaben nicht zwingend festgesetzt sind: Gebäudehöhen werden an der Traufe von OK-Sockel (EGH) bis Schnittpunkt Hausgrund/OK-Sparren gemessen. Gebäudeteile zwischen Geländeneiveau und EFH werden in die Höhenangabe nicht einbezogen. Es gilt für
eingeschossige Gebäude max. 3,35 m
Garagen max. 2,50 m (Flachdach)
Kniestöcke sind allgemein zulässig, wenn die Gebäudehöhe an der Traufe nicht überschritten wird.
Gebäudeteile zwischen Geländeneiveau und EFH werden in die Höhenangabe nicht einbezogen.

WASSERMÜLLER

Wasserbauingenieur - Konstruktion - Kleinfahrzeuge - Kleinfahrzeuge - Kleinfahrzeuge
Ingenieurliche Bürol. Ing. Karl Müller - verdinglichte Wasserbauer
7950 Biberach an der Donau 1 - Plattenstraße 18-20 - Telefon (07331) 21041

Beauftragter: **GEMEINDE SCHEMMERHOFEN**
ORTSTEIL SCHEMMERBERG
KRS BIBERACH

Auftraggeber, der Bauherr: **GEMEINDE SCHEMMERHOFEN**
Ortsteil Schemmerberg
KRS Biberach

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN „ERMENLOH II“**

Plan Nr.: 16 996
Bauch.: *[Signature]*
Grz.: 10.10.83
Biberach, den 16.10.83

LAGEPLAN Maßstab: 1:500