

# Baugebiet „Obere Ghaustraße“ Erweiterung

Bebauungsplan  
M.-1:500

Genehmigt  
Biberach, den 26. AUG. 1982



In Vertretung  
Regierungsdirektor

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) - BBAUG - und Novelle zum BBAUG vom 1.8.1979
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 35/81 in der Veröffentlichung vom 30.7.1981)
- 1.4 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - geänderte Fassung gem. Gesetz vom 12.2.1980

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Siehe Einschrieb im Plan

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan
- 3.2 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 3.3 Geschosflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- 3.4 Bauweise: siehe Einschrieb im Plan
- 3.5 Gebäudehöhen: bei eingeschossigen Gebäuden bis 350m gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren
- 3.6 Kniestockhöhe: Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,50m zugelassen
- 3.7 Sockelhöhen: sind im Plan eingetragen. Sie sind vor Baubeginn grundsätzlich zu-sammen mit der Baubehörde zu überprüfen.

### 4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan
- 4.2 Dachform: siehe Einschrieb im Plan
- 4.3 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
- 4.4 Für Dachbauten ist das Einverständnis der Baubehörde einzuholen
- 4.5 Der Einbau von Wohnungen im Dach- oder Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die Forderungen der §§ 65 - 68 der LBO erfüllt sind.
- 4.6 Mehr als eine Außenantenne pro Wohngebäude ist nicht zugelassen.
- 4.7 Dachdeckung: braunes und rotes Material, keine Wellblechplatten
- 4.8 Geländegestaltung: Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Beuvorlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen. Geländeveränderungen sind bis zum 0,50m Höhe zugelassen.

### 5. Nebengebäude und Garagen

- 5.1 Ausweisung von Pkw-Einstellplätzen gem § 69 LBO zwingend, je Wohnung ein Einstellplatz, jedoch mindestens 2 Einstellplätze pro Wohngebäude.
- 5.2 Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder bei günstigen Höhenverhältnissen in Gebäude zugelassen.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 5.4 Dachform für Garagen und Nebengebäude: Sattel- oder Flachdach. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.
- 5.5 Firsthöhe max. 3,50 m; Traufhöhe max. 2,50 m

### 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 freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
- 6.3 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,70 m betragen.
- 6.4 Einfriedigungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.
- 6.5 Stacheldrähte sind unzulässig.

### 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 Verletzung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

### 1. Aufstellungsbeschluss

- a) Eingeleitet gemäß § 2 I BBAUG durch Beschluß des Gemeinderates vom 12. Okt. 1981.....
- b) Entscheidung über Art und Weise der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2 a III BBAUG)
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt am 13. Okt. 1981.....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) nach § 2 a BBAUG am 13. 10. - 14. 11. 1981
4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange am .....
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung  
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 VI BBAUG in der Zeit vom 7. Juli 1982..... bis 7. Juli 1982.....
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Zeit und Ort der Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung am .....
7. Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 BBAUG als Satzung durch den Gemeinderat am 12. Juli 1982.....

Schemmerhofen, den 2. August 1982

Bürgermeister: Haus

Genehmigt gemäß § 11 BBAUG am .....

Landratsamt Biberach Den

### Rechtsverbindlich

gemäß § 12 i. V. m. § 44 c III BBAUG durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit vom .....

Die Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgegeben worden.

### ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	Ga	Garagen
I	Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Stichflächen (v.d. Beb. freizuh. Grundstücke) Anpfl. u. Einfri.	
0,35	Grundflächenzahl	max. 0,70 m hoch	
05	Geschosflächenzahl	Grenze d. räuml. Geltungsbereichs des Bebauplanes	
o	offene Bauweise	EPH 557,60 Erdgeschos-Fußbodenhöhe	
---	Baugrenze	557,60 neue Straßenhöhen	
---	Gehweg		
---	Fahrbahn		

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	



Anerkannt:  
Den 23. 2. 1982

Haus  
Bürgermeister

Gefertigt:  
Riedlingen, den 10. Juli 1981  
ergänzt: 8. Okt. 1981

DIPL. ING. EUGEN FUNK  
Büro Riedlingen  
Menzelstr. 17  
7940 RIEDLINGEN

