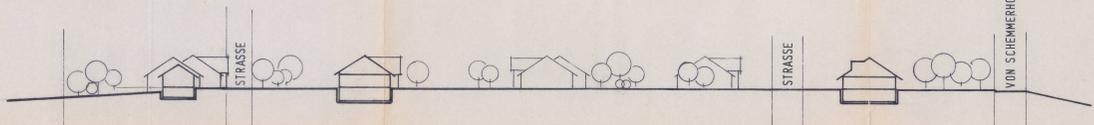


SCHNITT A-A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Das Bundesbaugesetz (Baug) 1976 In der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (Baug), Bericht Nr. 5. 3617 (BGBl. I S. 3281) und am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
- Die Bauordnungsverordnung (BauVO) 1977, In der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- Die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 25.11.1983 (GBl. S. 770).

B) ZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung:

1	2
3	4
5	6
7	

 Feld 1: Art der Nutzung
 Feld 2: Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)
 Feld 3: Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
 Feld 4: Geschosflächenzahl (Höchstgrenze)
 Feld 6: Bauweise
 Feld 7: Dachneigung
- Baulinien, Baugrenzen:
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrflächen:
 - Fahrbahn, verkehrsberuhigte Zone
 - Fußgängerweg
 - Sichtflächen (Anpflanzungen u. Einfriedungen max. 0,7 m hoch), Keine Bebauung zulässig
 - Umgränzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt für die verkehrsmäßige Erschließung des Baubereiches.
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen:
 - Zweckbestimmung:
 - GA: Vorgesehene Fläche für Garagen
 - LR: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Garagenzufahrt zwingend
 - Gränze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen nicht zulässig.
 - Bestehende Bebauung
 - Bebauungsvorschlag mit Firstrichtung.
 - Plannummern:
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Trafostation

C) PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung:
 - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA
 - Maß der baulichen Nutzung: siehe Nutzungsschablone
 - Höhe baulicher Anlagen:

Max. Traufhöhe an der Gebäudehauptfront 3,25 m (gemessen von OK festgelegter Rohfußbodenhöhe EG bis zum Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und Unterkante Sparren. Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine max. Traufhöhe von 4,45 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Bauweise:
 - Bauweise für Hauptgebäude:

Zulässig ist eine offene Bauweise innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen.
 - Bauweise für Garagen:

Garagen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen innerhalb der zulässigen Baugrenzen zulässig; sie sind an das Hauptgebäude anzubauen. Freistehende Garagen sind nicht zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan dargestellt. Außerhalb dieser Bereiche sind Gebäude nicht zulässig, ebenso Verbeantlagen.

Ein Zurücktreten mit Fassadenteilflächen der Hauptgebäudefront von der Baulinie ist zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit Fassadenteilflächen ist bis maximal 40 cm zulässig.

4. Schutzflächen

Sichtflächen an Straßeneinfriedungen sind von jeder Sichtbehinderung wie Bepflanzung, Einzäunung u.a., die eine Höhe von 0,70 m überschreiten, freizuhalten.

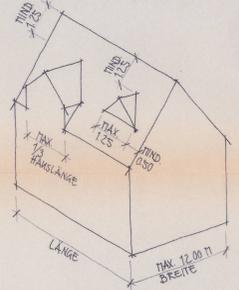
5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag LR = Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

6. Gestaltung der Hauptgebäude

- Gebäudebreiten:

Die max. Gebäudebreite wird auf 12 m festgesetzt. Überschreitungen der Gebäudebreite sind nur zulässig, mit Anbauten als Wiederkehr.
- Fassaden:
 - Anbauten als Wiederkehr sind nur zulässig an den im Bebauungsvorschlag dafür vorgesehenen Gebäuden. Auf den im Plan Nr. 1 gekennzeichneten Grundstücken ist eine Wiederkehr oder ein Zwerggiebel zwingend vorgeschrieben.
 - Fassaden sind zu verputzen. Zulässig sind nur Putzflächen ohne auffällige Strukturen (z.B. Kellenwurf, Münchner Rauhputz, glatter Putz).
 - Als Ausnahme zulässig sind Holztafelbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechte Deckel- oder Leistenschalung. Holzblockbauweisen sind unzulässig.
 - Außer Holz sind Fassadenverkleidungen unzulässig.
 - Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
 - Fenster in metallisch glänzenden Eloxalen und farbige Sonnenschutzgläser sind unzulässig.
 - Das Material der Haustüren hat dem der Fenster zu entsprechen.
 - Gewächshäuser, an das Hauptgebäude angebaut, sind zulässig.
 - Es sind nur stehende Fensterformate zulässig, die Breite von Einzelfenstern (ausgenommen 2-Flügelige Terrassentüren) darf 1,26 m nicht überschreiten. Zwischen den Einzelfenstern ist ein Mauerpfeiler von mind. 24 cm vorgeschrieben.
 - Die sichtbare Ausbildung von Sockeln ist unzulässig.
 - Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen, holzähnliche Kunststoffe sind nicht zulässig. Balkonverkleidungsbretter u. Ortgangabschlussbretter sowie Sparren und Pfettenköpfe sind ohne Verzierungen und Profilierungen zu gestalten.
- Dachgestaltung:
 - Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 42 Grad.
 - Außer mittige Firstlinien sind unzulässig, beide Dachhälften müssen symmetrisch sein.
 - Dachabhangungen sind zulässig, wenn sie 1/3 der Gesamtgebäudefront nicht überschreiten; die Abschleppung darf nicht am Giebelbeginn, sondern muß mind. 1,25 m vom Ortgang zurückgesetzt sein.
 - Die Traufe bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen muß durchgehen. Zurückspringende Traufen sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig bei giebelseitigen Balkonen, jedoch müssen die beiden Dachflächen symmetrisch zueinander sein.
 - Anbauten als Wiederkehr oder Zwerggiebel sind auf den im Plan Nr. 1 gekennzeichneten Grundstücken zwingend vorgeschrieben.
 - Zwerggiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.
 - Dachgauben, Zwerggiebel und Anbauten als Wiederkehr sind zulässig, wenn die in nachstehender Skizze angegebenen Maße eingehalten werden. Schleppgauben sind nicht zulässig.



- Die Eindeckung hat mit naturrotten, nicht engolberten Tonziegeln zu erfolgen.
- Dachflächenfenster sind unzulässig.
- Schräglungsverglasungen von Erkern und Wintergärten sind zulässig.
- Sparrenköpfe am Ortgang und Traufe sind sichtbar zu belassen und nicht zu profilieren. Sichtbare Pfettenköpfe am Ortgang sind nicht zulässig.

8. Gestaltung der Garagen

- Fassaden:
 - Garagen sind an den dafür vorgesehenen Plätzen an das Hauptgebäude anzubauen.
 - Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
 - Garagentore sind in Material und Farbe auf Fenster und Haustüren abzustimmen.
 - Die Fassaden zweier an der Grundstücksgrenze angebaute Garagen sind bündig zu gestalten (Vor- und Rücksprünge sind nicht zugelassen).

8.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 42 Grad.
- Außer mittige Firstlinien sind unzulässig.
- Die Traufen und Firste zweier an der Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen ohne Vorsprünge durchlaufen.
- Die Traufen von Hauptgebäude und Garage dürfen nicht in einer Linie durchlaufen.

9. Antennenanlagen

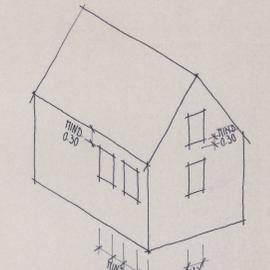
Außenantennen sind unzulässig. Die Versorgung erfolgt über DK-Verkabelung.

10. Freiflächen und Grundstückseinfriedungen

- Zulässig sind einfache Holzläune oder Hecken mit Spanndrähten; andere Materialien sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig, die Mindesthöhe beträgt 80 cm - straßenseitig.
- Beton- und Mauersockel sind nicht zulässig, ebenso Mauerpfeiler.

11. Leitungen

Die bestehende 20-kV-Freileitung der EVS wird verlegt.



Genehmigt
Biberach, den
29. OKT. 1985
In Vertretung
Regierungsdirektor



GEMEINDE SCHEMMERHOFEN
ORTSTEIL ALBERWEILER
BEBAUUNGSPLAN
UNTERFELD II
M 1/500

ANERKANNT SCHEMMERHOFEN, DEN 07. Oktober 1985
DER BÜRGERMEISTER
DEZEMBER 1984
FREIE ARCHITECTEN
VALENCEALLEE 6 UNTERE GHAUSTR. 14
7950 BIBERACH 7957 ALBERWEILER