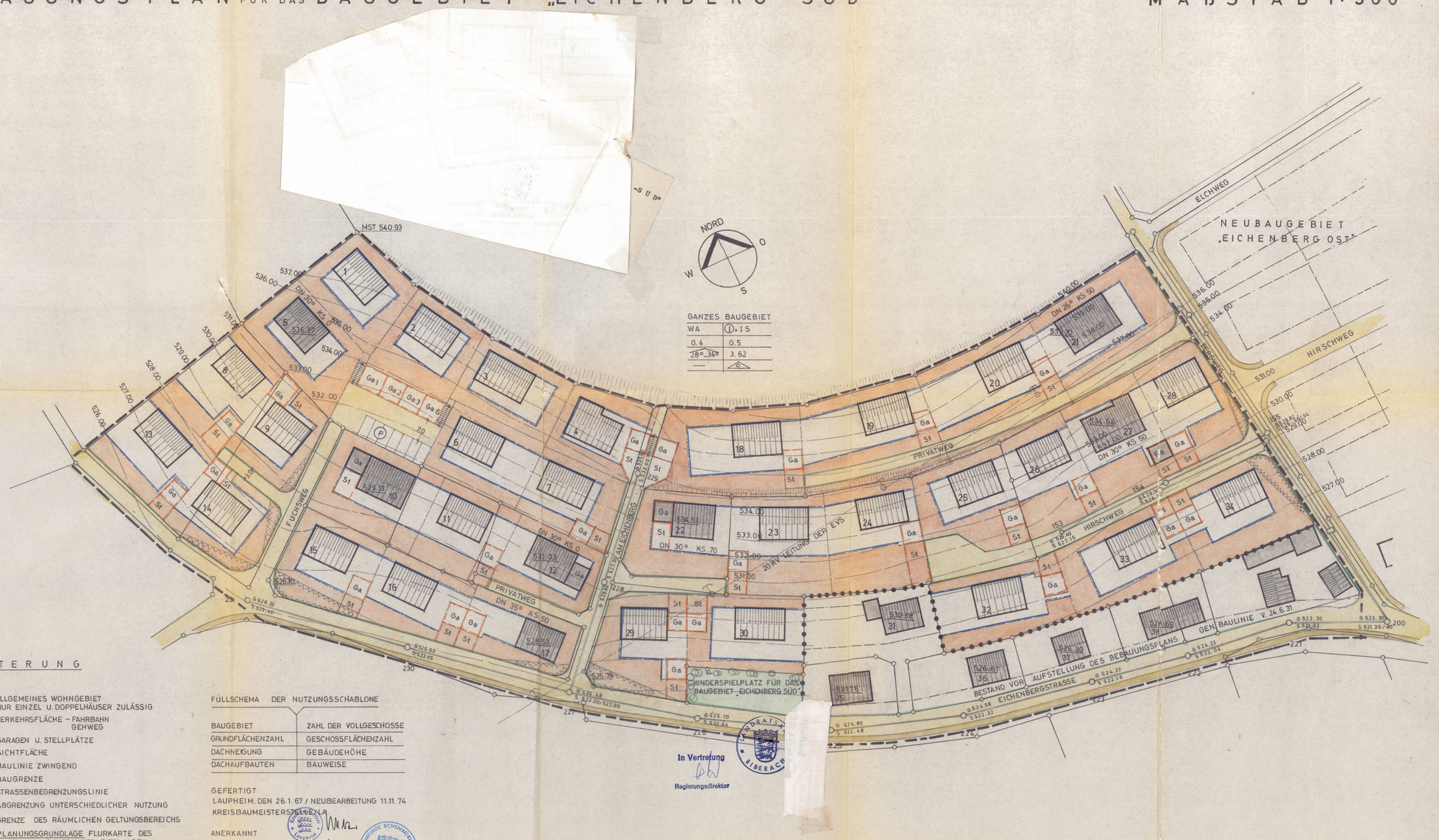
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE SCHEMMERHOFEN (AUFHOFEN) KREIS BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „EICHENBERG – SÜD"

MAßSTAB 1:500



ERLÄUTERUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSFLÄCHE – FAHRBAHN GEHWEG
- GA ST — GARAGEN U. STELLPLÄTZE
- SICHTFLÄCHE
- BAULINIE ZWINGEND
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- PLANUNGSGRUNDLAGE FLURKARTE DES FLURBEREINIGUNGSAMTES RIEDLINGEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	GEBÄUDEHÖHE
DACHAUFBAUTEN	BAUWEISE

GEFERTIGT
LAUPHEIM, DEN 26.1.67 / NEUBEARBEITUNG 11.11.74
KREISBAUMEISTERSTELLE

ANERKANNT
SCHEMMERHOFEN, DEN 19. Feb. 1975
BÜRGERMEISTER

In Vertretung
Regierungsdirektor

Bauleitplanung der Gemeinde SCHEMMERHOFEN.
Bebauungsplan für das Gebiet "EICHENBERG SÜD" (Aufhofen) 13

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 u. 2, 8 u. 9 BBauG v. 23.6.60 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 – 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO v. 26.11.68 BGBl. I S. 1237, ber.BGBl.I 1969 S. 11).
3. §§ 1 – 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO, vom 19.1.65, BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27.6.61 (Ges.Bl. S. 208).
5. § 3 Abs. 1, § 7 u. 9, § 16 u. 111 der LBO für Baden-Württbg. v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
   Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet", gem. § 4 BauNVO durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenze gekennzeichnet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)
   Grundflächenzahl GRZ) s. Planeintrag
   GFZ)
   (§ 22, Abs.2 BauNVO)
3. Bauweise
   3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO. Zugelassen sind Einzel- u. Doppelhäuser innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesene Baustreifen. Die angegebene Firstrichtung ist zwingend. Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.
   3.2 Außerhalb der Baustreifen besteht Bauverbot, auch für nicht genehmigungspflichtige Bauten. Als Ausnahmen können nicht überdachte Schwimmbecken zugelassen werden.
   3.3 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm kann als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde u. dem Planer zugelassen, wenn die im Bebauungsplan angegebenen GRZ – u. GFZ- Zahlen eingehalten werden.
4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 d BBauG)
   4.1 Die Sockelhöhen sind im Plan eingetragen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde u. dem Bauamt kann eine Abweichung bis zu +/- 0,30 m gestattet werden.
   4.2 Gebäudehöhen von OK-Sockel (Kellerdecke) bis zur Schnittlinie Hausgrund/OK-Sparren: Maßgebend sind die Einträge in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.
   4.3 Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig u. nur insoweit zulässig, daß die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Stützmauern sind hierbei nicht zugelassen. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- u. Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt u. in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes nachzuweisen.
5. Dachform (§ 111 Abs.1 LBO)
   5.1 Satteldach
   5.2 Dachgauben nicht zulässig.
   5.3 Dachneigung: siehe Nutzungsschablone
   5.4 Der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dach- oder Untergeschoß ist nur zulässig, wenn die Forderungen der §§ 65 bis 68 LBO erfüllt werden können.
6. Gebäudegestaltung
   6.1 Keine auffallenden Strukturen u. Farben.
   6.2 dunkles Dacheindeckungsmaterial.
7. Garagen (§ 12 BauNVO)
   7.1 Garagen, einschließlich eingebauter Abstellräume sind in den hierfür im Plan vorgesehenen Bereich einzuplanen. Sie sollen mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. Der Einbau in Gebäude ist zugelassen. Die Forderungen des § 3 GaVO sind einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.
   7.2 Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden.
   7.3 Ist eine Garage auf dem Nachbargrundstück vorhanden, so muß der Anbau mit dieser eine harmonische Einheit bilden.
   7.4 Dachformen
   a) Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit Flachdach zulässig.
   b) Grenzgaragen müssen § 7,3 LBO entsprechen.
   Dach : Flachdach
   Höhe : max.2,50 m von OK.Garagenfußboden bis OK.Attika,
   Länge: max.8,00 m
   c) Falls die Garage an das Wohngebäude angebaut wird – unter einem gemeinsamen Dach – ist der Grenzabstand nach § 7,2 LBO einzuhalten.
   7.5 Ausweisung von Kfz.-Stellplätzen, gem. § 69 LBO zwingend, je Wohnung 1 Einstellplatz, jedoch mind. 2 Einstellplätze pro Wohngebäude.
8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
   Nebenanlagen i.S. von § 14,1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 14,2 BauNVO können zugelassen werden.
9. Einfriedigung (§ 9 BBauG)
   9.1 Die Grundstücke können entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit einwachsenden Drahtgeflecht, Scherensäumen bzw. Naturhecken max. 0,80 m eingefriedigt werden. Sockelmauern max. 0,30 m zulässig.
   9.2 Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernder Bepflanzung über 0,80 m – gemessen von der Fahrbahn aus – freizuhalten.
10. Verkabelungen (§ 9 BBauG)
    Die Leitungen für Stromversorgung, Straßenbeleuchtung u. Telefon sind zu verkabeln. Die Grundstücksbesitzer bzw. Erwerber sind verpflichtet, die Anschlüsse ihres Gebäudes im Zuge der Verlegung der Hauptleitung herstellen zu lassen.

Genehmigt
Biberach, den 17. APR. 1975
LANDRATSAMT BIBERACH
J.A.
Reg. Assessor