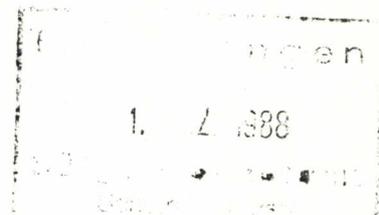


Gemeinde Schemmerhofen  
Ortsteil ABmannshardt  
Kreis Biberach



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "TELLE III"  
=====

Das Anzeigeverfahren gem.  
§ 11 BauGB wurde mit Verfü-  
gung vom 4. Aug. 1988  
Az.: 32-622 abgeschlossen

Biberach, den 4. Aug. 1988

In Vertretung



Ltd. Regierungsdirektor

A. RECHTSGRUNDLAGEN  
-----

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl.I.S. 2256, ber. S 3617) - ~~BBauG~~ geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (Bundesgesetzblatt I.S. 3281) und vom 06.07.1979 (Bundesgesetzblatt Seite 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 BauNVO (BGBl.I.S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl.I.S. 21). Planz. V 81 vom 30. Juli 1981.
4. §§ 1, 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- i.D.F. vom 26.11.1983 gültig ab 01. April 1984.

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
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 cm kann gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Fassadenteilflächen ist bis maximal 40 cm zulässig.

- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG 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. PKW-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben. Kellergaragen sind nicht zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 20 BauNVO)

- 1.) Geschößzahl: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 2.) Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 3.) Geschößflächen (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### IV. Bauweise

- 1.) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind zur Einzel- oder Doppelhäuser innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Gebäude nicht zulässig, ebenso Werbeanlagen.
- 2.) Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)  
Siehe Einschrieb im Plan.
- 3.) Gebäudehöhen:  
(§ 73, Abs. 1, Ziff. 7, LBO) 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. Traufhöhe von 4,70 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 5.) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2, BBauG)  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.

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

1. Dachform

- a) Bei Wohngebäuden: Siehe Einschrieb in Plan (Nutzungsschablone)
- b) Der Dachüberstand soll 0,80 m nicht überschreiten.
- c) Außermittige Firstlinien sind unzulässig.
- d) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein. Die Abschleppung darf nicht am Giebelbeginn, sondern muß mindestens 1,50 m vom Ortabgang abgesetzt sein.
- e) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge nicht überschreiten.
- f) Bei Garagen: Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich sein. (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung und Dachneigung müssen einander entsprechen). Bei Garagen die mit Satteldach bzw. mit geschlepptem Dach zum Wohnhaus ausgeführt werden, ist § 7 LBO einzuhalten.

2. Dachneigung:

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

3. Dachdeckung:

Dächer sind mit rot bis braunem Dachziegelmaterial zu versehen. Senkrechte in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wandflächen sind einheitlich zu gestalten. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

4. Gebäude- und Fassadengestaltung:

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben. Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b) Als Ausnahme zulässig sind Holzständerbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechte Deckel- oder Leistenschalung. Holzblockbauweisen sind unzulässig.
- c) Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleisten, zugelassen. 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.
- d) Wintergärten an das Hauptgebäude angebaut, sind zulässig.
- e) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- f) Die Fassaden zweier an der Grundstücksgrenze angebauten Garagen sind bündig zu gestalten (Vor- und Rücksprünge sind nicht zugelassen).
- g) Antennenanlagen (§ 73, Abs. 1, Ziff. 3, LBO) Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Antenne 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)
  - a) Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen soweit eine Begrünung ausscheidet, sind mit Plattenbelägen oder Pflastersteinen auszuführen.
  - b) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  
2. Grundstückseinfriedung (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)
  - a) Zäune und Hecken  
Spann- und Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen können, sind zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind dicht gepflanzte Hecken bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
  - b) Mit allen Einfriedungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.  
Einfriedungen und Bepflanzung 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. Sofern die Geländeverhältnisse Mauern bedingen sind diese in den Bauvorlagen darzustellen.
  
3. Sichtflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BBauG)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,7 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn freizuhalten.
  
4. Aufschüttungen und Abgrabungen:

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/Grundwasser

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

Kelleranschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

### VIII. Hausmüllentsorgung

Die Gebäude Mesnerwiese 3 und 5 müssen ihre Müllgefäße am Abholtag auf den Hauptweg zur Leerung abstellen.

Hinweise:

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, 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 der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Schemmerhofen, den 03. Feb. 1987, geändert am 01.02.1988 HK/mp

*Schwörer*

Ing.-Büro Walter Schwörer  
7940 Altheim b. Riedlingen



*Harscher*

Harscher  
(Bürgermeister)