

BEBAUUNGSPLAN EICHENBERG-OST

1:500

Bauleitplanung der Gemeinde Schemmerhofen
Bebauungsplan "EICHENBERG OST"

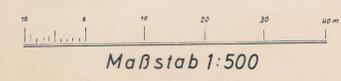
Kreis Biberach
Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Aufhofen und Langenschemmern

Bebauungsplan „Eichenberg Ost“

Genehmigt
Biberach, den 8. AUG. 1974



In Vertretung
W. W. W. W.
Regierungsdirektor



Plangrundlagen
Originalplan des staatlichen Vermessungsamtes Biberach
in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster bestätigt:
Eberhard Arlt
Biberach, den 20.6.73 Unterschrift Arlt

Aufgestellt
unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach einem
Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 1973

Genehmigt
gemäß § 10 BBAu als Satzung von der Gemeindevertretung
am 17. Dezember 1973
Gemeinderat Biberach, den 5.7.73 Bürgermeister W. W. W. W.

Beschlossen
gemäß § 10 BBAu als Satzung von der Gemeindevertretung
am 17. Dezember 1973
Gemeinderat Biberach, den 7.12.73 Bürgermeister W. W. W. W.

Genehmigt
gemäß § 11 BBAu
Behörde Datum Unterschrift

Rechtsverbindlich
gemäß § 12 BBAu durch öffentliche Auslegung des genehmigten Plans
in der Zeit vom bis
die Auslegung ist am ortsüblich bekannt gegeben worden.

Gemeinde Datum Bürgermeister

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 1 u. 2, 8 u. 9 BBAu v. 23.6.60 (BGBl. I S. 341).
 - §§ 1 - 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO v. 26.11.68 BGBl. I S. 1257, ber. BGBl. I 1969 S. 11).
 - §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO v. 19.1.65, BGBl. I S. 21).
 - § 1 - der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBAu v. 27.6.61 (Ges. Bl. S. 208).
 - § 3 Abs. 1, § 7 u. 9, § 16 u. 111 der LBO für Baden-Württemberg v. 20.6.72 (Ges. Bl. S. 352).

- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 1 - 15 BauNVO)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet", gem. § 3 BauNVO durch die in der Zeichenerklärung gezeigte Grenze gekennzeichnet.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21 a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag
Geschoßzahl (GFZ)
 - Bauweise** (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - 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.
 - Außerhalb der Baustreifen besteht Bauverbot, auch für nicht genehmigungspflichtige Bauten. Als Ausnahmen können nicht überdachte Schwimmbecken zugelassen werden.
 - Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 cm kann als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde u. dem Planer zugelassen, wenn die im Bebauungsplan angegebenen GRZ- u. GFZ-Zahlen eingehalten werden.
 - Geschoßzahl: siehe Eintrag Nutzungsschablone. Bei entsprechendem Geländeverlauf ist taleseitig ein Sockelgeschoß erlaubt (I + IS).
 - Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 d BBAu)
 - Die Sockelhöhen sind in einer Liste verfaßt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde u. dem Bauamt kann eine Abweichung bis zu +/- 0,30 m gestattet werden.
 - Gebäudehöhen von OK-Sockel (Kellerdecke) bis zur Schnittlinie Hausgrund/OK-Sparren
1-geschoßiges Gebäude : 3,50 m; 2-gesch. Gebäude : 6,00 m
 - 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 anzuschließen. Die höher- u. Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt u. in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes nachzuweisen.
 - Dachform** (§ 111 Abs. 1 LBO)
 - Satteldach in angegebener Firstrichtung. Bei Winkelbauten ist eine Abwalmung des Anbaues möglich.
 - Dachneigung: 1-geschoßig 24° - 34° keine Dachgaube zulässig
2-geschoßig 24° - 28°
 - Der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dach- oder Untergeschoß ist nur zulässig, wenn die Forderungen der §§ 65 bis 68 LBO erfüllt werden können.
 - Gebäudegestaltung**
 - Keine auffallenden Strukturen u. Farben.
 - Untergeschoßwände: soweit sichtbar zurücksetzen u. mit einer dunklen Farbe versehen.
 - dunkles Dacheindeckungsmaterial.
 - Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - Garagen, einschließlich eingebauter Abstellräume sind in dem hierfür im Plan vorgesehenen Bereich einzuplanen. Sie sollen mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden. Der Einbau im Gebäude ist zugelassen. Die Forderungen des § 3 BBAu sind einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.
 - Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden.
 - Ist eine Garage auf dem Nachbargrundstück vorhanden, so muß der Anbau mit dieser eine harmonische Einheit bilden.
 - Dachform: Flachdach
a) Grenzgaragen müssen § 7,3 LBO entsprechen.
b) Falls die Garage an das Wohngebäude angebaut wird - unter einem gemeinsamen Dach - ist der Grenzabstand nach § 7,2 LBO einzuhalten.
 - Ausweisung von Kfz.-Stellplätzen, gem. § 69 LBO ist zwingend, je Wohnung 1 Stellplatz, jedoch mind. 2 Einstellplätze pro Wohngebäude.
 - Um die Südanlage voll zu nutzen, sind in der Häuserreihe nördlich der Straße A-B die Garagen zurückgesetzt. Ausnahmen sind hier zulässig.
 - Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen i. S. von § 14,1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 14,2 BauNVO können zugelassen werden.
 - Einfriedigungen** (§ 9 BBAu)
 - Die Grundstücke können entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit einwachsendem Drahtgitter, Scherenzäunen bzw. Naturhecken max. 0,80 m eingefriedigt werden. Sockelmauern max. 0,30 m zulässig.
 - Rekgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernder Bepflanzung über 0,80 m - gemessen von der Fahrbahn aus - freizuhalten.
 - Verkabelungen** (§ 9 BBAu)
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.

Anerkannt: Schemmerhofen, den 27.6.1973
Der Bürgermeister
Gefertigt: Biberach, den 30.4.1973
Eberhard Arlt
OFFENTL. VERM. ING.
7125 Biberach-Stier
Kammer- Weg 57

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
	max. Zahl der Wohnungen

