

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Rechtsgrundlagen**
 - 1.1 §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
 - 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)
 - 1.3 §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.90 (BgbI. 1991 I S. 58)
 - 1.4 §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.11.83 (Bbl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (Bbl. S. 51) und vom 12.02.88 (Bbl. S. 55 und vom 17.12.90 (Bbl. S. 426)
 - 1.5 Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (Bbl. S. 329)
- Geltungsbereich**
Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.
- Bebauung**
Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO:
Außer den in Abs. 2 zulässigen Einrichtungen werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 4.1 Geschoszahl: siehe Einschrieb im Plan
 - 4.2 Grundflächenzahl (GRZ): siehe Einschrieb im Plan
 - 4.3 Geschosflächenzahl (GFZ): siehe Einschrieb im Plan
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22-23 BauNVO)**
 - 5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Pflanzgebot**
Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden, mindestens aber 3 % der bebaubaren Fläche, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
Dem Baugesuch ist ein Bepflanzungs- und Gestaltungsplan beizufügen.
- Äußere Gestaltung**
 - 7.1 Dachform: siehe Einschrieb im Plan (SD-Satteldach)
 - 7.2 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
 - 7.3 Firsthöhe: siehe Einschrieb im Plan (maximal zulässige Höhe)
 - 7.4 Dachdeckung: Satteldächer sind mit Ziegeln oder rot-braunem Material einzudecken. Senkrechte, in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wandflächen sind einheitlich zu gestalten. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 7.5 Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sind in den Baueingabeplänen vorzuschlagen und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde dem verbindlich festzulegen. Die höhenmäßige Angleichung der geplanten Neubauten an die umgebende Bebauung und an das vorhandene Gelände ist in Schnitten nachzuweisen.
 - 7.6 Gebäude- und Fassadengestaltung: Aus dem Erdreich ragende Sockelgeschosse sind deutlich vom darüberliegenden Geschöß abzusetzen. Dies gilt nicht für Grenzwinde.
 - 7.7 Werbeanlagen und Automaten, soweit sie nach § 2 Abs. 8 LBO überhaupt zulässig sind, dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Sie sind genehmigungspflichtig.
 - 7.8 Ausweisung von Pkw-Stellplätzen gem. § 39 LBO, je Wohnung ein Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Wohngebäude
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
Die Stromversorgungs- und Fernspreitleitungen sind vorbehaltlich anderer Übergabemeter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
- Gestaltung der befestigten Flächen sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen**
 - 9.1 Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit Hartbelägen zu versehen. Kies- und Schotterwege sind möglich.
 - 9.2 Grundstückseinfriedigungen
 - a) Zäune und Hecken
Spann- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann, sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; dichtgepflanzte Hecken sind ebenfalls bis zu dieser Höhe erlaubt.
 - b) Mit allen Einfriedigungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtegesetz sind zu beachten.
 - 9.3 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch):
Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.
 - 9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Die vorgesehenen Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstücks darzustellen.

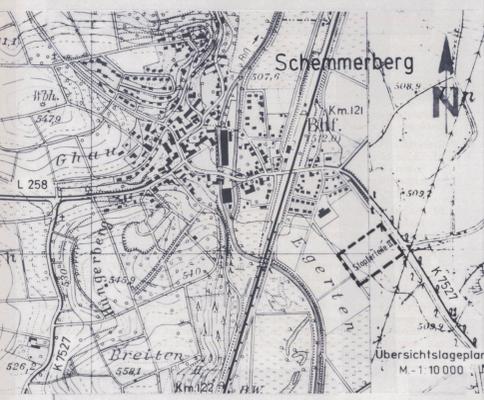
- Aufstellungsbeschuß**
Eingeleitet gemäß § 2 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 23. 10. 1990
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt am 26. 10. 1990
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) nach § 3 BauGB am 5. 11. 1991
- Anhrung der Träger öffentlicher Belange am 8. 11. 1991
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 9. 11. 1991 bis 9. 12. 1991
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Zeit und Ort der Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung am 27. 11. 1991
- Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB als Satzung durch den Gemeinderat am 21. 10. 1991

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 24. 10. 1991
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BauGB am
Landratsamt Biberach Den

Rechtsverbindlich
gemäß § 12 i.V. mit § 44 c (5) BauGB durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit vom ... bis ...
Die Auslegung ist am ... ortsüblich bekannt gegeben worden.

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



Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerberg
Kreis Biberach

Gewerbegebiet "Untere Stopferteile II"
in Schemmerberg

Bebauungsplan
M. 1:500



Genehmigt
Biberach, den 8. NOV. 1991
In Vertretung

ZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiet		Sichtflächen (v.d.Beb.-freizuh. Grundstücke) Anpfl. u.Einfri. max. 0,70 m hoch
I-II	Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)		Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Beb.Planes
0,8	Grundflächenzahl		SD Satteldach
(1,6)	Geschosflächenzahl		
	offene Bauweise		
	Baugrenze		
	Fahrbahn		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Firsthöhe

Gefertigt:
Riedlingen, den 15. 02. 1991
geändert: 18. 03. 1991
geändert: 20. 08. 1991

DIP.-ING. EUGEN FUNK
Büro für Bauwesen
Marscher, Kreis Biberach