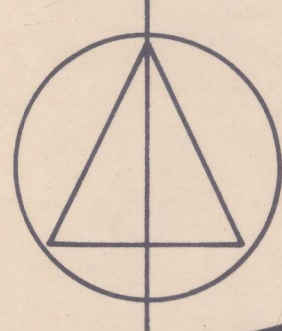


NORD



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "GHAU II"

Rechtsgrundlagen

- Die §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) - BBauG - in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- Die §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - (BGBl. I S. 1763)
- Die §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. Teil I Nr. 35)
- § 1 Abs. 1 der II. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18.12.1979 (Ges.Bt. von 1980 S. 42)
- Die §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i. d. F. vom 20.6.1972 (Ges.Bt. S. 351) in Verbindung mit dem Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (Ges. Bt. S. 226)

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
a) Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan
b) Grundflächenzahl: 0,4
c) Geschosflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
d) Bauweise: offene Bauweise
e) Gebäudehöhen: bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 5,50 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren.
f) Kniestöcke sind bis 70 cm nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen. Die Gebäudehöhe lt. Position e) darf nicht überschritten werden.
g) Erdgeschoßfußbodenhöhen: EFH Sockelgeschoß = Höhe des vorhandenen Geländes auf der Talseite. Bei den Geländen 1 bis 3: EFH Erdgeschoß = + 0,50 m über vorhandenem bergseitigem Gelände. Nachweis durch Schnitte in den Bauvorlagen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
a) Firstrichtung: siehe Darstellung im Plan
b) Dachform: Satteldach
c) Dachneigung: 22 - 28 °
d) Dachaufbauten sind nicht zugelassen
e) Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist nicht zugelassen
f) Dacheindeckung: rot bis rotbraunes Dacheindeckungsmaterial
g) Geländegestaltung: Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen) über 0,20 m Höhenunterschied gegenüber dem gewachsenen Gelände sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.
- Nebengebäude und Garagen
a) Je Wohnung ist 1 Stellplatz, je Gebäude jedoch mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.
b) Garagen sind auf den mit "GA" gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.
c) Für Grenzgaragen wird in Ergänzung zu § 7 Abs. 3 LBO entsprechend § 111 Abs. 1 Ziffer 7 LBO die geschlossene Bauweise festgesetzt.
d) Dachform bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Satteldach mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude. Bei Grenzgaragen ist nur eine einheitliche Dachform zulässig.
e) Garagen, die neben dem Wohnhaus errichtet werden, können mit einem Schleppdach gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude versehen werden. Pultdächer sind nicht zulässig.
f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Sonstige Festsetzungen
a) Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
b) Innerhalb der ausgewiesenen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Benflanzung über 0,70 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
c) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
d) Einfriedungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spannröhren auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen.
e) Stacheldrähte sind unzulässig.
f) In den von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Verbeanlagen nicht zugelassen.

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.

Anerkannt:

Schemmerhofen, den 29.12.1982

Bürgermeister:

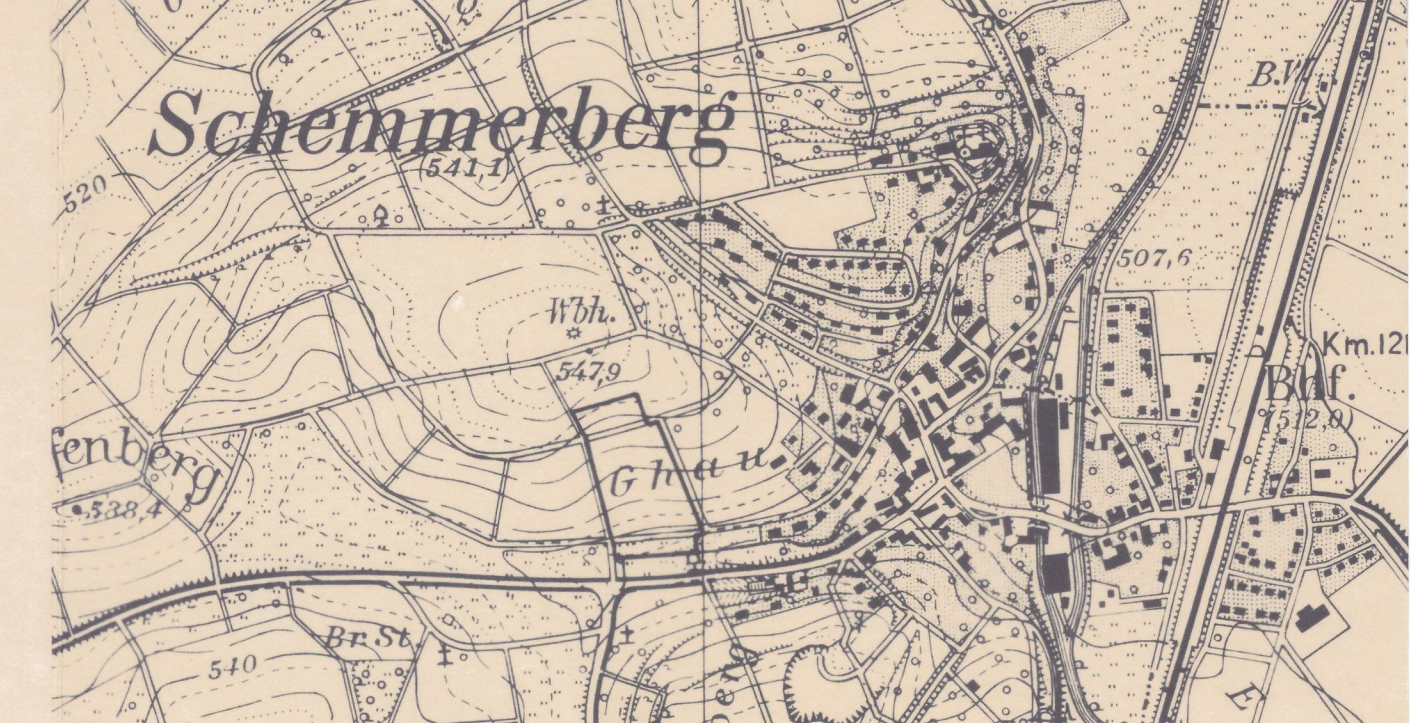
[Signature]

Gefertigt:

Biberach, den 11. Juni 1982

Amr. für Kreisplanung und
Umweltschutz

[Signature]



Planzeichenerklärung

Nutzung der Bauflächen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
GA	Garage
—	Grenze vorhanden
- - -	Grenze geplant
- · - · -	Baugrenze
—+—	Straße
—+—+—	Gehweg
—+—+—+—	Sichtwinkel
□	Spielfeld
○	Pflanzgebot
○	Kläranlage
■	Räumlicher Geltungsbereich

Landkreis Biberach
Gemeinde Schemmerhofen-
Schemmerberg

Genehmigt
Biberach, den 14. JAN. 1983



In Vertretung
[Signature]
Regierungsdirektor

Bebauungsplan M 1:500

„GHAU II“

VIII 5-1/2