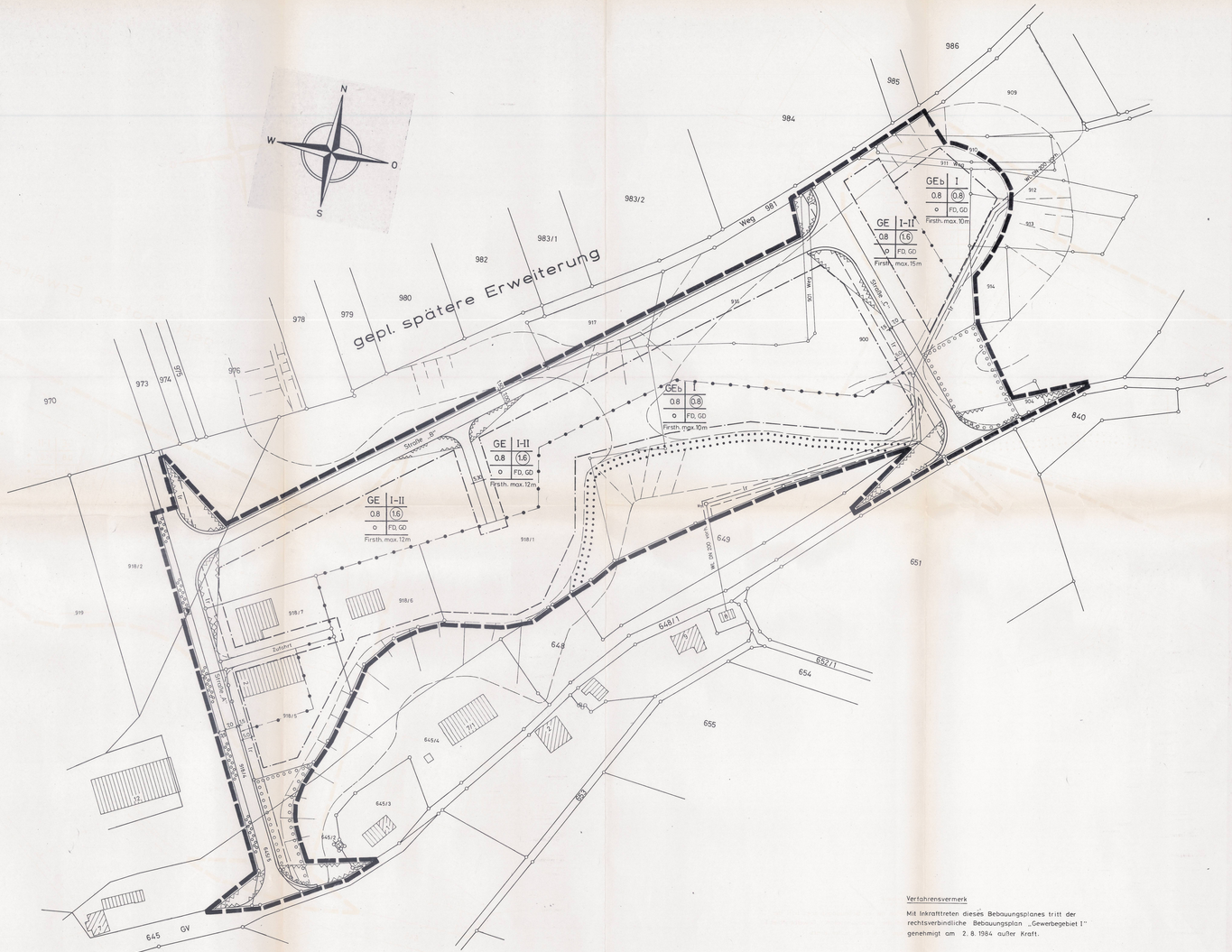


Verfahrensvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet I" genehmigt am 2. 8. 1984 außer Kraft.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 9 des Baugesetzbuches - BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

1.2 §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) - BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

1.4 §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) in der zuletzt geänderten Fassung

2. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet

3. Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

3.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO:
Außer den in Abs. 2 zulässigen Einrichtungen werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (Geb):
Innerhalb dieses vom Waldabstand berührten Bereichs sind nur Stell- und Lagerplätze sowie Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 10 m zulässig.
Nach dem Planungsrichtpegel darf der äquivalente Dauerschallpegel in beiden Gebieten tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Geschoßzahl: siehe Einschrieb im Plan

4.2 Grundflächenzahl (GRZ): siehe Einschrieb im Plan

4.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): siehe Einschrieb im Plan

5. Bauweise

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6. Pflanzgebot

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Pflanzgebote sind zu begrünen und mit niederen bis hallhohen, standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Bäumen in Abstimmung mit dem Landschaftspfleger des Landkreises zu bepflanzen und zu unterhalten.
Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Dachform: siehe Einschrieb im Plan (FD=Flachdach;GD=geneigtes Dach)

7.2 Dachneigung: Innerhalb der zulässigen Firsthöhe beliebig

7.3 Firsthöhe: siehe Einschrieb im Plan (maximal zulässige Höhe)
Ausnahme gem. § 21 Abs. 1 BauGB: Silobauten zwischen Straße A u. C, Nutzungsschablone GE bis max. 17 m

7.4 Dachdeckung: Flachdächer sind mit Kiesschüttung, schräg geneigte Dächer 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 dann 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 Geschoß abzusetzen. Dies gilt nicht für Grenzwände.

7.7 Werbeanlagen: 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

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.1 Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

8.2 Zugunsten der Wasserleitung vom Pumpwerk Eichelsteige nach Schemmerhofen wird ein 4 m breites Leitungsrecht planerisch ausgewiesen; der Verlauf der Leitung ist im Plan eingetragen. Die Grabarbeiten und Bodenbewegungen in diesem Bereich sollten besonders vorsichtig erfolgen. Entlang der Straßen A und C wird ein 5 m breites Leitungsrecht auf Privatgrund für evtl. spätere zweite Kanalleitung ausgewiesen.

9. 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 Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

9.3 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch):
Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von sichtbehinderndender 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.

1. Aufstellungsbeschluß

Eingeleitet gemäß § 2 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 14.03.1989.....

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt am .....

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) nach § 3 BauGB am .....

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange am .....

5. 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 ..... bis .....

6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Zeit und Ort der Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung
am .....

7. Satzungsbeschluß
gemäß § 10 BauGB als Satzung durch den Gemeinderat am 22.08.1990.....

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 30.08.1990.....

Gemeinde Schemmerhofen, den 30.08.1990
Landkreis Biberach
Bürgermeister

Der Satzung gemäß § 11 BauGB am .....

Landratsamt Biberach Den

Rechtsverbindlich

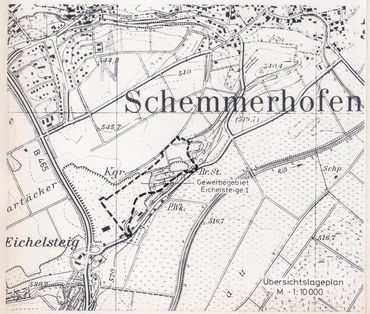
gemäß § 12 i.V. mit § 44 c (5) BauGB durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit
vom ..... bis .....

Die Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gegeben worden.

Hinweise

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

Das Gewerbegebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube. Im Zuge von Rekultivierungsmaßnahmen wurden stellenweise Aufschüttungen vorgenommen. Notfalls sollten deshalb vor Baubeginn bodenmechanische Untersuchungen erfolgen.



f. BRA

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach

Gewerbegebiet "Eichelsteige I"

Bebauungsplan

M.-1 : 1000

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 6. Sep. 1990 Az.: 32-622 abgeschlossen

Biberach, den 6. Sep. 1990

In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

LANDRATSAMT BIBERACH

ZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiet
GEb	Gewerbegebiet mit Beschränkung
I-II	Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0.8	Grundflächenzahl
(1.6)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Gehweg Fahrbahn
	Elektrizität
	Forstwirtschaft
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Lr	Mit Leitungsrecht bel. Flächen
	Sichtfl. (v.d.Reb. freizuh. Grundstücke) Anpfl.u. Einfr. max. 0,70 m hoch
	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Beb.Planes
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
SD	Satteldach
GD	geneigtes Dach

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Firsthöhe

Gefertigt:
Riedlingen, den 17.1.1989
22.5.1989
16.8.1989
23.7.1990

DIPL. ING. EUGEN FUNK
Büro für Bauwesen
Mansapstr. 25 - Tel. (07371) 6819
7940 RIEDLINGEN