

# STADT SCHEER

## LANDKREIS SIGMARINGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN KNEBELÄCKER, 72516 SCHEER-HEUDORF 72516 Scheer-Heudorf

#### A) **Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 - 2 und 8 - 9a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) - BauGB-
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 127) -BauNVO-
3. §§ 1 - 3 und Anlagen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

#### B) **Festsetzungen**

##### 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

###### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Bestandsschutz für alle genehmigten best. Betriebe der Landwirtschaft und des Getränke-einzelhandels.

###### 1.2 **Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

§§ 16 - 21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan, geregelt durch die Festlegung der GRZ und GFZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse.

###### 1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei Garagen in Einzelfällen eine Grenzbebauung möglich.

###### 1.4 **Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)**

2-geschossig, Dachausbau zugelassen: max. 2 WE.

###### 1.5 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offen. Einzelhäuser/Doppelhäuser

**1.6 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

wie im Plan eingezeichnet (Firstrichtung)

**1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

2 Gebäude als Nebenanlagen sind zulässig, auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen, einschl. öffentliche Versorgungsanlagen

**1.8 Mit Sichtdreiecken belastete Flächen**

sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.9 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch die Baurechtsbehörde zu genehmigen.

Im Planbereich verlaufende, auch nicht im Grundbuch oder durch Baulast gesicherte Leitungen, dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu diesen Leitungen muß im öffentlichen Interesse jederzeit möglich sein.

**1.10 Flächen für Garagen (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Garagen können unter Beachtung nachbarlicher Interessen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

**1.11 Sichtfelder, die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. und dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

## 1.12 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 9 I Nr. 4 BauGB sind auch in der nichtüberbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig.

Der EVS ist es erlaubt, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen zu errichten.

## 1.13 Pläne

Die für die Erschließung des Baugeländes notwendigen Pläne (Strassenbaupläne, Kanalisationspläne usw.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996  
Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt  
Norbert Herde, 72516Scheer

Gebilligt vom Gemeinderat

Scheer, den 10.03.98

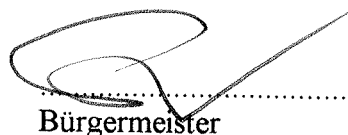


Schikorr  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Änderungsbeschluss am<br>(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)                      | 14.04.1997               |
| Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am<br>(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) | 25.04.1997               |
| Bürgerbeteiligung am<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)                              | 07.05.1997               |
| Auslegungsbeschluss am<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)                            | 15.10.1997               |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) bis        | 03.11.1997<br>05.12.1997 |
| Auslegung öffentlich bekannt gemacht am<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)           | 24.10.1997               |
| Satzungsbeschluss am<br>(§ 10 BauGB)                                    | 17.02.1998               |

Scheer, den 10.03.98 .....



.....  
Bürgermeister

Genehmigung/Anzeige § 11 BauGB am  
Rechtskräftig durch Bekanntmachung  
der Genehmigung/Anzeige gem. § 12 BauGB am

.....  
09.04.98  
.....

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996  
Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt  
Norbert Herde, 72516 Scheer

# STADT SCHEER

## LANDKREIS SIGMARINGEN

### SATZUNG DER STADT SCHEER ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN KNEBELÄCKER, 72516 SCHEER-HEUDORF

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4, Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Scheer am 1.7.02.98 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Knebeläcker" in Scheer-Heudorf beschlossen.

#### A) **Rechtsgrundlagen**

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

#### B) **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1-7 LBO)**

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt.

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Stadt im Rahmen der LBO nach § 74, Abs. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften.
  - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
  - 1.2 **Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Höhenlage der Gebäude (§ 74 neue Fassung LBO)**
    - 1.2.1 **Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (=EFH) und Firsthöhe festgesetzt. Sie kann jeweils um max. 20 cm über- oder unterschritten werden.

Die Höhe des Firstes darf bei den Gebäuden 8,00 m nicht übersteigen, gemessen wird vom Erdgeschossboden bis Oberkante First.

Die Höhen sind beim Bauantrag und Kenntnissgabe, durch Vorlage von mind. zwei Geländeschnitten quer und einem Geländeschnitt längs zum Gebäude mit Darstellung der alten und neuen Geländeoberkante nachzuweisen. Werden Grenzgaragen errichtet, ist dem Bauantrag und Kenntnissgabe ein entsprechender Geländeschnitt beizufügen.

Dachaufbauten sind auf beiden Dachseiten zulässig. Sie sind allgemein als Einzelgaupen auszuführen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind auf der Dachfläche und auf dem Grundstück zulässig.

### **1.2.2 Dachform und Dachgestaltung**

Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 38° ohne Toleranzen auszuführen.

Sofern freistehende Garagen geplant werden, sind die Dächer als Flachdächer mit Kiesschüttung 0° Neigung oder als Satteldächer mit derselben Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes durchzuführen.

### **1.2.3 Dachdeckung**

Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten wird.

### **1.2.4 Versorgungsanlagen**

Pro Grundstück ist nur eine Dachantenne für den Rundfunk- und Fernsehanschluß zulässig. Die Anzahl der Parabolspiegel für Satellitenfernsehen ist ebenfalls auf einen pro Grundstück zu beschränken.

Der EVS ist es erlaubt, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen zu errichten.

### **1.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Sie sind max. bis zur festgelegten EFH des Gebäudes zulässig. Im Baugesuch sind der natürliche und der geplante Gelände Verlauf exakt darzustellen, bis zu den jeweiligen Grenzpunkten / Grenzen.

### **1.2.6 Pflanzgebot**

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bepflanzt werden.

### **1.2.7 Außenanlagen**

Die Zufahrt zum einzelnen Grundstück darf nicht mit einer wasserundurchlässigen Decke versehen werden, sondern ist wasserdurchlässig zu befestigen.

### 1.2.8 Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Strasse und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollen bevorzugt werden.

### 1.2.9 Einfriedungen

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbes. im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

### 1.2.10 Flächen für Garagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen können unter Beachtung nachbarlicher Interessen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe vorzusehen, Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und unter Beachtung einschlägiger Vorschriften abzuleiten.

### 1.2.11 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Lage der Werbeanlagen ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Aufgestellt: Scheer, den 18.12.1996

Ergänzt: 15.10.1997

Freier Architekt  
Norbert Herde, 72516 Scheer

Gebilligt vom Gemeinderat

Scheer, den 10.03.98



Schikorr  
Bürgermeister

**Stadt Scheer  
Landkreis Sigmaringen**

**Satzung zur Änderung der Satzung über die örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Knebeläcker“ vom 17.02.1998**

Gemäß § 74 Landesbauordnung (Ba-Wü) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698) jeweils mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Scheer am 20. Februar 2006 die Satzung zur Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Knebeläcker“ beschlossen:

**§ 1**

Abschnitt B) Nr. 1. der Bauvorschriftensatzung wird um folgenden Passus ergänzt (1.3):

1.3

Ausnahmen zu den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall zugelassen werden.

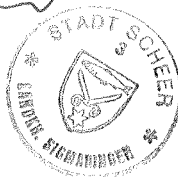
**§ 2**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!

Scheer, den 21. Februar 2006

Jürgen Wild  
Bürgermeister



Hinweis:

Eine etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bei der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplan sowie nach § 214 Abs 3 Satz 2 beachtliche Mängel der Abwägung werden nach § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriftensatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Durchführung des Anzeigeverfahrens über die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriftensatzung verletzt worden sind.