

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" Banatstraße / Gaisentalstraße "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F.vom 24.06.2004
i.d.F. vom 23.01.1990
i.d.F. vom 08.08.1995
Geändert durch Gesetz
vom 19.12.2000
i.d.F. vom 18.12.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

Die unter §4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO)

SO Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter)
(§11 BauNVO)

Im Sondergebiet ist nur ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1000 m² zulässig .

Im Sondergebiet (SO) sind zum Schutz der umliegenden Wohngebiete alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen, dass der Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (L" w/m²) von 55 db(A) tags und 42 db(A) nachts, ermittelt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht überschritten wird. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Der zulässige Beurteilungspegel ist der schalltechnischen Untersuchung vom 10.03.2006, Heine und Jud zu entnehmen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

z.B.GR=145m² Grundfläche als Höchstgrenze

Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch (Garagen/Stellplätze aus separaten Grundstücken) hinzuzurechnen (21 a Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 Im Sondergebiet (SO) gilt:

z.B.GRZ=0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

1.2.3 Für die Gemeinbedarfsfläche ("Gaisental - Grundschule") gilt:

z.B. GRZ=0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

D offene Bauweise:
nur Doppelhäuser zulässig

E,D offene Bauweise:
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise:
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

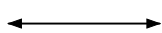
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

 Baugrenze


1.5 Stellung der baulichen Anlagen

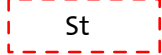
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfistrichtung

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

 Flächen für Stellplätze und Garagen

 Flächen für Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Dies gilt auch in den Fällen des § 6 Abs.1 LBO, wenn diese Anlagen in den Abstandsflächen zulässig sind.

1.7 Flächen für Gemeinbedarf und für Sport und Spielanlagen

(§9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)




Schule: "Gaisental-Grundschule"



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
"Stadtteilhaus Weißes Bild"


1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentlicher Gehweg

 Verkehrsgrün

 Öffentliche Stellplätze

z.B. 569,00 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt bzw. aus dem Bestand übernommen.

1.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche

 Öffentliche Grünfläche:
Parkanlage

1.10 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. Nr. 17 BauGB)



Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Die Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:3 herzustellen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung

(§ 9 Abs. (1a) BauGB)

Ausgleichs- Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets:

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen: Herstellung einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 302 Gemarkung Mettenberg sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB zugeordnet; ausgenommen hiervon sind die bestehenden Flächen für die " Gaisental - Grundschule " (Flst. Nr. 1864/1).
Auf den Öffentlichen Eingriff entfallen 0,37 %, auf den privaten Eingriff 0,63 % der Ausgleichsmaßnahme.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Ewa-riss: Wasser, Gas, Strom, Telekom, Eigenbetrieb Stadtentwässerung) zu belastende Fläche.



Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Schutzmaßnahmen an Wohngebäuden. Aufenthaltsräume sind nur zur lärm-abgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 db(A) erreicht wird.

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



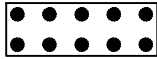
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Wildgehölze zu pflanzen.

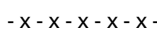


Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist die vorhandene Vegetationstruktur zu erhalten und zu pflegen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Sonstige Abgrenzung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschoßfläche (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

1.16 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %. Abs. 1 gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

2.1.2 Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb

2.1.3 Dachgestaltung

Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Eindeckung geeigneter Dachflächen hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

2.2 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1.Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² Größe müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig.

2.5 Einfriedigungen

In den süd- und westorientierten Gärten sind Grundstückseinfriedigungen als Sichtschutzanlagen nur an der Grenze zum Nachbargebäude (gemeinsame Grenzwall) als Mauern, Holzzäune, Hecken oder begrünte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und eingegrünten Maschendrahtzäunen mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

2.6 Stellplatzanzahl

Pro Wohnung sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach mindestens 2 Stellplätze pro Grundstück nachzuweisen.

3. HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze

z.B. (16/1) Geplante Hausnummer

3.1 Überschneidungen mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne "Gaisental-Banatstraße" vom 20.03.1961 (Ortsbauplan), "Krummer Weg - West" vom 24.07.1970, "Ob dem Ziegelhaus" (Teilgebiet Verkehrsflächen) vom 07.10.1981, "Siebenbürgenstraße/Krummer Weg" vom 29.03.1969. Mit Erlang der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Banatstraße/Gaisentalstraße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Mülltonnenabstellplatz

Ⓜ Mülltonnenabstellplatz

Die Müllbehälter sind am Tag der Müllabfuhr zu den im Plan besonders ausgewiesenen Mülltonnenabstellplätzen zu bringen.

3.3 Altlastverdachtsflächen



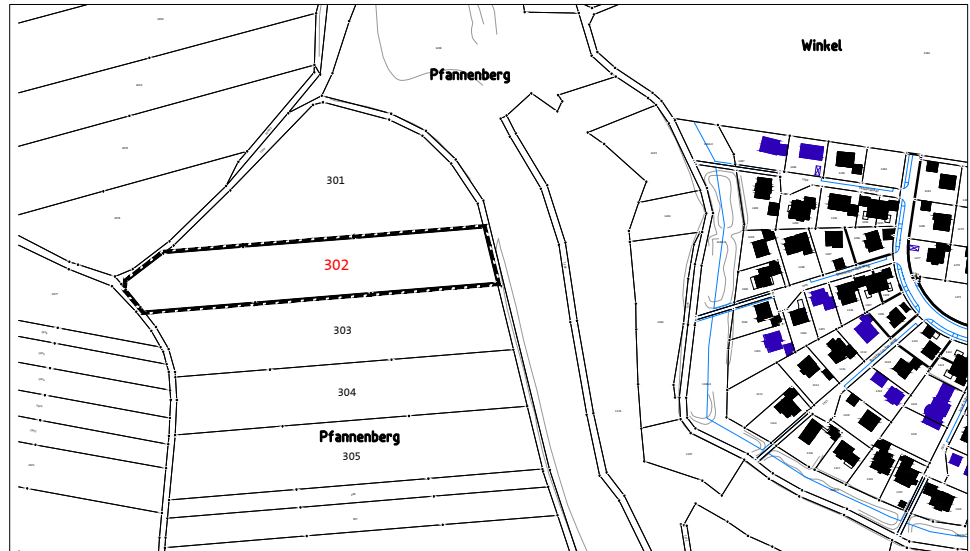
Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Altablagerungen (Abbruchmaterial, Hausmüll, Fäkalschlamm) vorhanden. Die Lage der Ablagerungen wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Geotechnik und zur Altablagerung erhoben (Ing.-Büro Henke und Partner vom 08.07.2003/23.04.2004). Die Entsorgung von Aushubmaterial ist mit dem Landratsamt Biberach abzustimmen.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

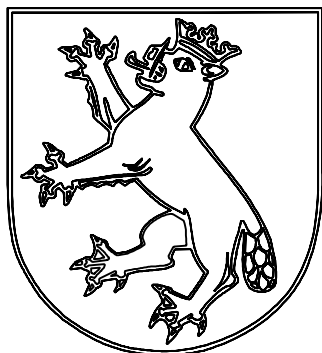
Gemäß §75 Abs.2 LBO bzw. §213 BauGB können Verstöße gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden.

3.5 **Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets:**

Auf der mit Planzeichen umgrenzten Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt. Die Fläche, auf der die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird, beträgt 8684 m².



M. 1 : 5000



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS

Bebauungsplan: "Banatstraße/Gaisalstraße"

Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 876/21 Index: 1

gefertigt am: 02.02.2006

Winter/Schoßer

geändert am: 09.03.2006

Winter/Schoßer

geändert am: 29.09.2006

Winter/Schoßer

Stadtplanungsamt:

Kuhlmann (Bauassessor)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am **25.07.2005** beschlossen und am **30.07.2005** öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **01.08.2005** bis **12.08.2005** .

Der Gemeinderat hat am **24.04.2006** diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **09.03.2006** **Index C** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am **26.04.2006** bekanntgemacht und am **31.05.2006** berichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf vom **09.03.2006** **Index C** hat mit der Begründung vom **09.03.2006** von **05.05.2006** bis **06.06.2006** öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am **20.11.2006** den Bebauungsplan i.d.F. vom **29.09.2006** **Index 1** als Satzung beschlossen.

Biberach, **22.11.2006**

Ogettschnig (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom **20.11.2006** überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, **22.11.2006**

Ogettschnig (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom **10.02.2007** wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, **14.02.2007**

Kuhlmann (Bauassessor)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, **22.11.2006**

Kuhlmann (Bauassessor)

Gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. vom 03.11.2017

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. vom 21.11.2017

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

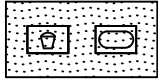
i.d.F. vom 05.03.2010

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

i.d.F. vom 18.12.1990

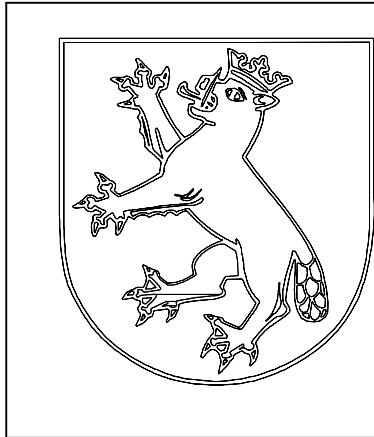


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

385/1



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS
Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren :

"Banatstraße / Gaisentalstraße" 1. Änderung

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:876/21 Index Nr.:2

gefertigt am: 11.04.2018

Adler / Arnold

geändert am: 17.04.2018

Adler

geändert am: 13.06.2018

Adler / Arnold

Stadtplanungsamt:

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am **11.07.2016** beschlossen und am **18.04.2018** ortsüblich bekanntgemacht.

Die ortsübliche Auslegung wurde am **18.04.2018** bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit zugehöriger Begründung vom **30.04.2018** bis **01.06.2018** ortsüblich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am **26.07.2018** die Bebauungsplanänderung vom **13.06.2018** als Satzung beschlossen.

Biberach, **30.07.2018**

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom **26.07.2018** überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, **30.07.2018**

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom **09.01.2019** wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, **11.01.2019**

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, **30.07.2018**

Christ (Amtsleiterin)