

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" Pfluggasse / Bachgasse I "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

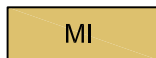
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990
DAS DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG)	i.d.F. vom 23.07.1993

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche

Die durch die Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert zugleich die maximale Grundfläche.

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II - III - als Mindest- und Höchstgrenze

z.B. ② - zwingend

Gebäudehöhe

TH Traufhöhe in Meter als Höchst und Mindestgrenze
(§ 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.

FH / OK Firsthöhe / Oberkante in Metern als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

Die Firsthöhe/ Oberkante ist auf NN bezogen (Höhen m neues System).
Messpunkt ist Oberkante First bzw. Dachabschluss.

1.3 **Bauweise**

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

a Abweichende Bauweise

Für das gesamte Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen festgelegt ist, definiert zugleich die Bauweise. An max. 4 Seiten kann bis an die Grenze gebaut werden bzw. ist eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

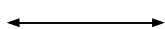


Baugrenze

Bei grafischer Ermittlung der überbaubaren Fläche ist die Mitte der Signatur (schwarz-weiß-Darstellung) der Baugrenze maßgebend.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.7 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

x z.B. 530.74 Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System.

1.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Geh- / Fahrrecht zugunsten Flst. 119/6 und 119/7 zu belastende Flächen.

1.9 **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung s. Planeinschrieb
SD = Satteldach, FD = Flachdach ...

2.2 Werbeanlagen und Automaten

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

2.3 Führung von Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

2.5 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind im Gebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

2.6 Stadtbildsatzung

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen ist die „Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Biberach in der Fassung vom 06.03.1978 maßgebend, sofern dieser Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält.

3. HINWEISE

z.B. (16) Geplante Hausnummer

3.1 Stellplatznachweis

Pro Wohnung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

3.2 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ortsbauplanes „Bachgasse / Pfluggasse (Waaghausstraße)“ vom 04.05.1961. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Pfluggasse / Bachgasse I“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.3 Altlastverdachtsflächen außerhalb des Plangebietes

Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Altlastverdachtsflächen ist bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen mit Grundwasserbelastungen zu rechnen. Vor Beginn der Absenkungsmaßnahmen ist eine Wasserprobe auf folgende Schadstoffparameter zu untersuchen:

- LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe)
- PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)

Bei Eingriffen in das Grundwasser wird grundsätzlich gebeten, vorab mit dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen.

3.4 Bauweise

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

Unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Nutzungsmaßes können geringere als die nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 i.V.m. § 8 DSchG BW