

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Guttenbrunnweg / Krummer Weg"

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 LANDESB AUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind 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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl / Mindest-/ Höchstgrenze

z.B. GR 100 m² Maximal zulässige Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

zB. II - als Höchstgrenze

z.B. ② - zwingend

Gebäudehöhe

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

Die Traufhöhe ist auf DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut.

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



offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise
- nur Einzel und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig

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 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet " Guttenbrunnweg / Krummer Weg " sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.7 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentlicher Gehweg



Verkehrsgrün



Öffentliche Stellplätze

z.B. 584,51 Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz) bezogen.

1.8 **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Br. 15 BauGB)



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese

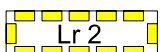
1.9 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 1886/3



Leitungsrecht zugunsten Kabel BW (Telekommunikation, Internet, TV)



Leitungsrecht zugunsten Kabel BW (Telekommunikation, Internet, TV) und Flst. 1883/4 (Drainageleitung)

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



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.



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

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- x - x - x -

Sonstige Abgrenzung

1.12 **NUTZUNGSSCHABLONE**

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

2.1 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

2.2 Dachform

Nach Planeinschrieb sind nur Sattel- und Zelt (Walm) -Dächer zulässig.

2.3 Dachgestaltung

Als Dachraumbelichtungselemente sind nur Gauben mit flach geneigtem Dach zulässig. Die Wangen der Gaube ist gleich zu behandeln wie die Fassade des Hauptgebäudes. Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

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

2.4 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 m Größe müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5 Führung von Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Einfriedigungen

Sichtschutzanlagen an der Grenze zum Nachbargrundstück (gemeinsame Grenzwall) sind nur 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.

2.7 Behandlung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

Sämtliches Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist jeweils in eine Regenwasserzisterne mit mindestens 4 m³ Speichervolumen einzuleiten. Die Baugrube der Zisterne ist bis auf durchlässige Schichten, mindestens jedoch 2 m tiefer als die Sohle der Zisterne auszuheben. Die Baugrube unterhalb der Zisterne ist komplett mit Wacken zu verfüllen. Die Zisterne muss in Höhe von 3 m³ Speichervolumen einen Überlauf DN 25 besitzen, der außerhalb der Zisterne bis unter die Zisterne (Wackenverfüllung) geführt wird. In Höhe des maximalen Speichervolumens ist ein Überlauf DN 125 anzuordnen und außerhalb der Zisterne bis unter die Zisterne (Wackenverfüllung) zu führen.

Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in die Wackenverfüllung unterhalb der Zisterne zu leiten.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

2.9 Stellplatzanzahl

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

3. HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze
z.B. (56) Geplante Hausnummer

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Guttenbrunnweg / Krummer Weg" ersetzt dieser den Bebauungsplan "Siebenbürgenstraße / Krummer Weg" vom 29.03.1969 soweit er diesen räumlich überlagert.