

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" Pfluggasse / Bachgasse II "

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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995
	zuletzt geändert am 10.11.2009
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 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. I oder III - als Höchstgrenze

z.B. ② - zwingend

Gebäudehöhe

TH / OK Traufhöhe / Oberkante in Meter als Höchst und Mindestgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe / Oberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. 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)

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.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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



Baugrenze

Als Ausnahme kann die Baugrenze um max. 0,30m pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Auskragungen überschritten werden.



Baulinie

Als Ausnahme kann die Baulinie um max. 0,30m pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Auskragungen überschritten werden.

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

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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



Fläche für Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze besonders ausgewiesenen Fläche unzulässig.



Fläche für Stellplätze und Garagen

Stellplätze/Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze/ Garagen besonders ausgewiesenen Fläche unzulässig.

Nebenanlagen sind nur auf den durch Baugrenzen ausgewiesenen Flächen zulässig (§23 Abs. 5 BauNVO).

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

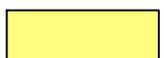
z.B. max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Gehweg



Öffentliche Stellplätze

x z.B. 531.04

Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- x - x - x - Sonstige Abgrenzung

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung s. Planeinschrieb

SD = Satteldach, FD = Flachdach, WD = Walmdach

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 abzapflanzen.

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 der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Ortsbaupläne "Pfluggasse/Bachgasse" vom 20.05.1958 und "Viehmarktstraße/Spital" vom 20.06.1986. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Pfluggasse / Bachgasse II" 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.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



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

Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.