

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" Birkenharder Straße "

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i.d.F. vom 21.12.2006

i.d.F. vom 23.01.1990

i.d.F. vom 05.03.2010

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)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen 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 als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II

als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

OK

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

Die Oberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

TH

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

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

1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

0

Offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

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



Baugrenze

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



Flächen für Tiefgaragen:
Innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Fläche sind nur Tiefgaragen zulässig



Flächen für Stellplätze:
Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig.
Garagen und Carports sind auf diesen Flächen unzulässig.



Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen, und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

Im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 8 sind maximal 2 Wohneinheiten,
im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 10 sind maximal 8 Wohneinheiten,
im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 12 sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.9 Vorkehrungen gegen/ zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



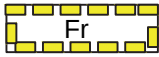
Zur Minderung des von der Birkenharder Straße (L273) und der Ehinger Straße (B465) ausgehenden Verkehrslärms sind die Gebäude für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich, IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schalfräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von:
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV
entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

1.10 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Forstwirtschaft
Zweckbestimmung: Wald

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



Mit einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke 200/1, 200/5, 200/6, 200/7, 200/8, 200/9, 200/10, 200/11, 200/12, 200/13 zu belastende Fläche.

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



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



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

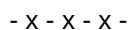
1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sonstige Abgrenzung

1.14 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

1.15 Ordnungswidrigkeiten

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

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben auszuführen. Bei Grau und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50%
Dies gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

2.2 Dachform

Entsprechend Planeintag sind nur Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 7° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig.

Wiederkehren sind als Weiterführung der Fassadenfläche zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Sie müssen vom Ortgang mindestens 3,0 m, vom First - vertikal gemessen - einen Abstand von mindestens $\frac{1}{4}$ der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe einhalten.

Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Hiervon stark abweichende Farben wie gelb, grün, blau,... sind unzulässig.

Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

2.3 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

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

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und begrüntem Zäunen zulässig.

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m einzuhalten.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer gegen die Festsetzungen gemäß Ziffer 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

3.0 HINWEISE

3.1 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach nachzuweisen

3.2 (8) geplante Hausnummer

3.3 Schallemissionen

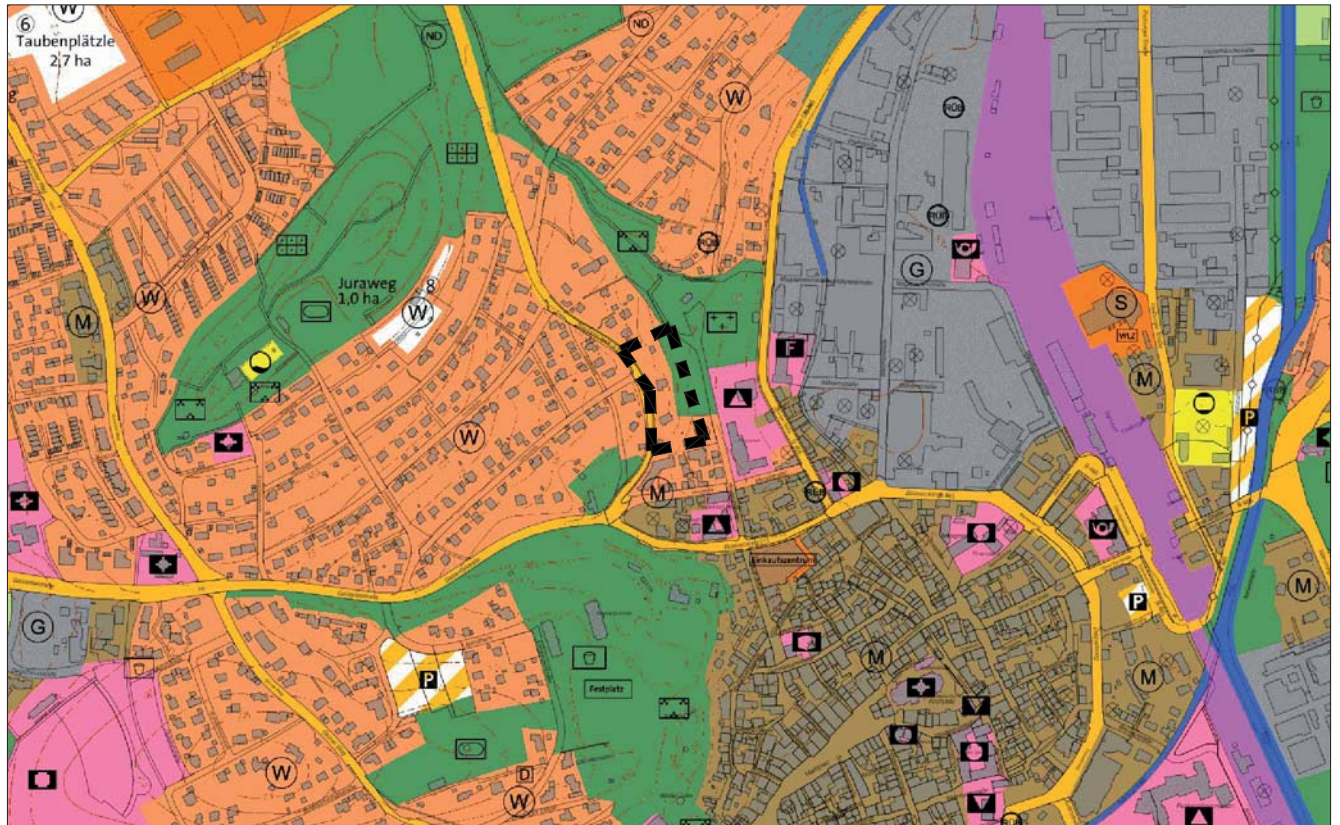
Zusätzlich zu den in Ziffer 1.9 aufgeführten Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen sollen durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (z.B. Gebäudeausrichtung, Grundrissgestaltung, Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Balkonen und Terrassen zur lärmabgewandten Seite) passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.

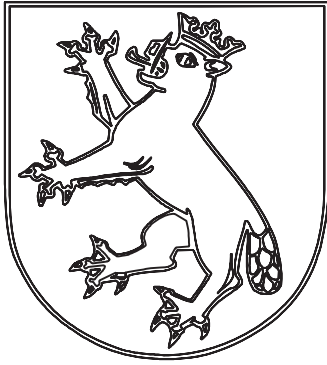
3.4 Die auf Flurstück 200 vorhandenen Stollen / Keller sind entsprechend der gutachterlichen Aussage des Ing.-Büros Henke + Partner fachgerecht zu verfüllen.

3.5 Bodenschutz

Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS

Bebauungsplan: "Birkenharder Straße"

Maßstab: 1:500

Plan Nr.: 902/22

Index Nr.: 2

gefertigt am: 23.05.2011

Winter/Schick

geändert am: 08.12.2011

Winter/Schick

geändert am: 15.06.2012

Stadtplanungsamt:

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

Der Gemeinderat hat am _____ diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom _____ hat mit der Begründung vom _____ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. _____ als Satzung beschlossen.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Das Genehmigungs- / Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlass vom _____ Nr. _____ abgeschlossen.

Ausfertigung:

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)