

"Alte Schulstraße - Heuweg"

Gesetzliche Grundlagen


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 01.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

I. 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 Ziff. Nr. 3 aufgeführten Ausnahme "Anlagen für Verwaltungen", sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder für Garagen mit Dachbegrünung in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
z.B. ② zwingend

TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (DHHN 12). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

OK z.B. 10 m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) ist auf NN bezogen (DHHN 12). Messpunkt ist Oberkante First bzw. Dachabschluss.

1.3 Bauweise

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

o Offene Bauweise

a 1 Abweichende Bauweise:
Kettenbebauung mit eingeschossigen Garagen als Zwischenbauten

a 2 Abweichende Bauweise für Garagen und Carports:
Garagen oder Carports in Gebiet 3 sind in geschlossener Bauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer max. Höhe von 3,0 m über Gelände zu errichten
Bei der Anlage von Stellplätzen ist eine 2,0 m hohe Sichtschutzmauer an der nördlichen Grenze zu errichten.

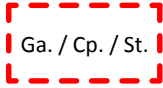
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 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)

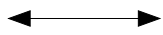


Ga. / Cp. / St. Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in Gebiet 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung bei Sattel, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

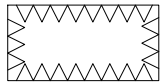
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit Gebiet 1 und 2 gekennzeichneten Teilen des Baugebietes sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Im mit Gebiet 3 gekennzeichneten Teil des Baugebietes sind pro Wohngebäude max. 5 Wohnungen zulässig.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Stellplätze

z.B. 576.00

Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.10 Flächen für Entsorgungsanlagen

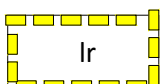
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Retentionsfläche: oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Anfallendes Wasser von Dachflächen ist in das Trennsystem einzuleiten und über dieses der Retentionsfläche zuzuführen.

1.11 Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zu belastende Fläche (Ableitung des Niederschlagswassers).

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) sind in Rißegg eine Pflanzung von fünf hochstämmigen Bäumen auf Flst. Nr. 494 und das Aufhängen von Nistkästen an Bäumen in einer Feldhecke auf Flst. Nr. 486 vorgesehen.

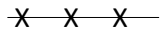
1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen
Bauweise



Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Gebäudehöhen

1.14 NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Gebietsnummer

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

(1) Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %.

(2) Abs. 1 gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

2.2 Dachform

(1) Je nach Einschrieb in der Nutzungsschablone sind nur Sattel- und/oder Pultdächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer als untergeordnete Bauteile zulässig.

(2) Im Gestaltungsbereich 1 und 3 sind Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 – 40 ° zulässig. Beim höhenversetzten Pultdach darf der untergeordnete Teil auch eine Dachneigung zwischen 20 - 45° aufweisen. „Widerkehren“ sind als Weiterführung der Fassadenflächen in den Gebieten 1 und 3 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 ¼ der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe einhalten. 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 braunen Dachziegeln oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

(3) Im Gestaltungsbereich 2 sind einhüftige Pultdächer mit einer Neigung von 5 – 10° zulässig. Das Pultdach fällt zwingend von Nordwest nach Südost ab. Die Eindeckung der Pultdächer hat in Form von Wellplatten aus Faserzement oder mit Trapez- bzw. Wellblechprofilen aus Aluminium (natur oder beschichtet) oder aus Stahl (beschichtet) zu erfolgen. Für das Dachmaterial ist ein heller Grauton zu wählen. Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

(4) Bei Flachdächern hat die Dacheindeckung in hellen Farbtönen zu erfolgen (geringe Aufheizung). Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

(5) Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. eine Werbeanlage 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.

2.4 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Freiflächengestaltung

Nicht überbaubare 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).

2.6 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m, sowie an den Wendepunkten von mindestens 1,0 m (Freihaltezone) einzuhalten.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einer Breite von 2,0 m je Grundstück ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ kann eine Böschung mit einem maximalen Böschungswinkel von 35° hergestellt werden.

2.8 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

2.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer Ziffer 2. 1 – 2.3 und Ziffer 2.5 – 2.9 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Gemäß § 75 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

III. HINWEISE

— — — — — Geplante Grundstücksgrenze

(5) Geplante Hausnummer

Ⓜ Mülltonnenabstellplatz an Tagen der Müllabfuhr

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7110 "Heuweg" vom 31.01.1981. Mit dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Alte Schulstraße – Heuweg" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Abdichten von Bauwerken

Aufgrund der gewählten Regenwasserentsorgungskonzeption (Retentionsanlagen mit Versickerung / Verdunstung) stehen keine Anschlüsse für Hausdrainageleitungen zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen.

3.3 Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial

Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

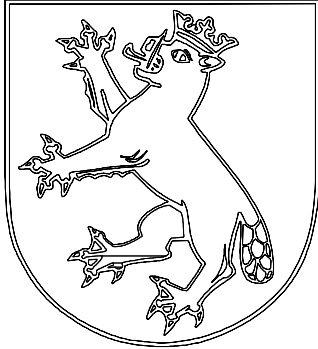
3.4 Untergeschoss - Entwässerung

Für die Gebäude im Baugebiet ist das Untergeschoss über eine Hebeanlage an die Entwässerung des Tulpenwegs zu entwässern. Die Gebäude Heuweg 11, 11 / 1 und 11 / 2 haben abhängig von der Untergeschossplanung die Möglichkeit ohne Hebeanlage auszukommen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

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



Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Rißegg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:
" Alte Schulstraße - Heuweg "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:906/71 Index Nr.:1

gefertigt am: 28.06.2012

Fischer / Arnold

geändert am: 21.08.2013

Fischer / Arnold

geändert am:

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 _____ bis _____ hat mit der Begründung vom _____ öffentlich ausgelegt.

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

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

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)