

Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Hungergraben / Schlierenbachstraße"

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	i.d.F. vom 18.12.1990

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

z.B. GR 120m² zulässige Grundfläche je Baugrundstück

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze
Ⓜ zwingend

OK max. 10 m Gebäudeoberkante als Höchstgrenze

z.B. TH max. 6,5 m Traufhöhe als Höchstgrenze

Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut, bei der Gebäudeoberkante die Oberkante First. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Gebäudemittelachse mit der Oberkante des Straßenabschnitts, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet. Fehlt dieser Bezugspunkt, so gilt das arithmetischen Mittel der Höhenlagen des bestehenden Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes.

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

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)



Hauptfirstrichtung

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:

WA 1 / WA 2: 2 WE

WA 3: 3 WE

WA 4: 4 WE

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.8 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorger zu belastende Flächen.

1.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäume und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

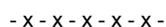
1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete



Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen / Hauptfirstrichtungen

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/Grundfläche	--
Bauweise	Dachform, Dachneigung

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude siehe Planeinschrieb

SD Satteldach
WD Walmdach

z.B.30°-40° Dachneigung

2.2 Dachgestaltung

Gauben sind auf max. 40% der Dachflächen zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Widerkehren sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschoßes oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² Ansichtsfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

An den Grundstücksgrenzen sind unterschiedliche Geländehöhen durch Böschungen entsprechend den Regelungen des Nachbarrechts anzugleichen. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche " Spedition Schlierenbachstraße 28/1 " (Nr. 1844). Diese Fläche ist mit Handlungsbedarf "B" (= Belassen) - Entsorgungsrelevanz bewertet. Vor Eingriffen in den Boden ist dieser durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können.

IV HINWEISE

4.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne 122 Ortsbauplan „Waldseerstraße/Schlierenbachstraße“ vom 15.06.1940 sowie 272 „Hungergraben“ vom 12.08.1982. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hungergraben/Schlierenbachstraße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Biberach wird hingewiesen.

4.3 Artenschutz

Vor Umbau- und Abrissarbeiten an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob durch die Maßnahmen Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

4.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Plangebiet ist nur der Anschluss an einen Mischwasserkanal möglich. Bei Neubauvorhaben ist deshalb zu prüfen, inwiefern durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken (z. B. Sickerschacht) den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen werden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers darf nur auf nachweislich altlastfreien Flächen erfolgen, damit keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

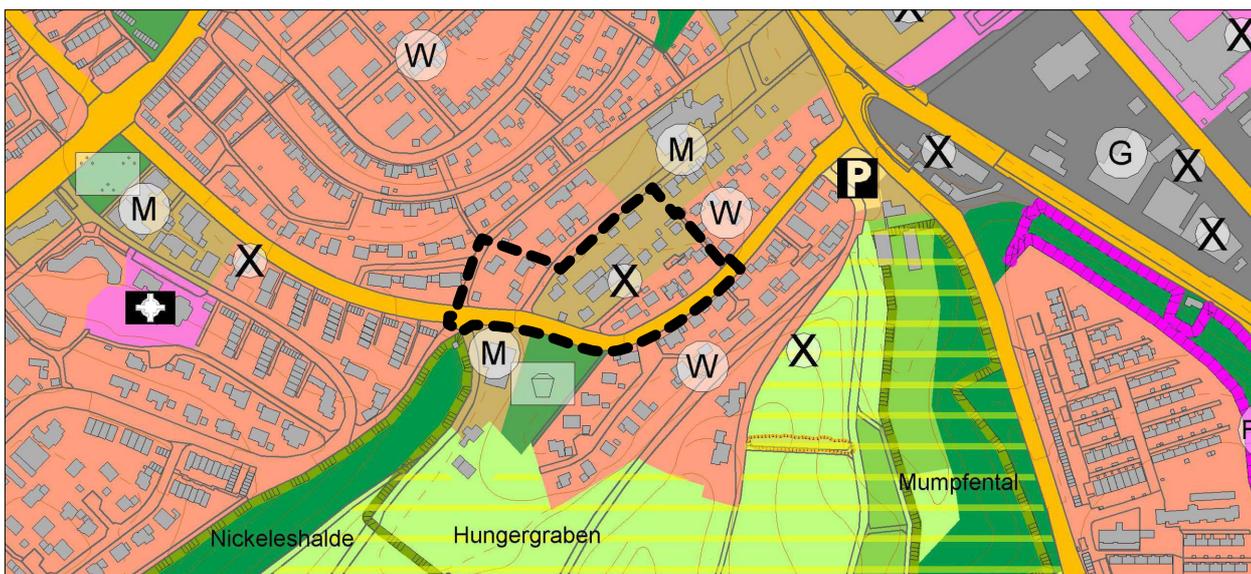
4.5 Wärmepumpen

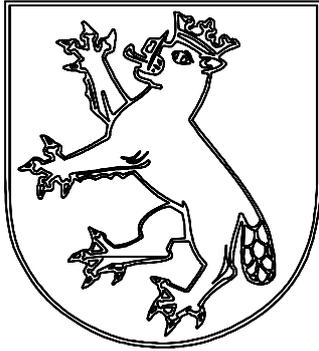
Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf-, und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Erdwärmesonden

Bohrungen für Erdwärmesonden dürfen nicht tiefer als 29,0 m bis 33,0 m ausgeführt werden. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Hungergraben / Schlierenbachstraße"

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:924/44 Index Nr.:2

gefertigt am: 27.11.2014
geändert am: 28.01.2015
geändert am: 05.10.2016
geändert am: 22.11.2016
geändert am: 24.07.2017
geändert am: 16.01.2018

Biemann/Schoßer
Biemann/Schoßer
Adler/Schoßer
Adler/Schoßer
Adler/Schoßer
Adler/Schoßer

Stadtplanungsamt:

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am **14.07.2014** beschlossen und am **19.10.2016** öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene/frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **31.10.2016** bis **18.11.2016** .

Der Gemeinderat hat am _____ die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom _____ überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)