

STADT BIBERACH AN DER RISS BEBAUUNGSPLAN „MEMELSTRASSE - ROLLINSTRASSE“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANS SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 09.12.1986
 DIE BAUUNTERSVERORDNUNG (BauUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 01.04.1985
 DIE PLANRECHTVERORDNUNG (PlanVO) i.d.F. vom 16.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauUNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauUNVO)

In Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verbringungsstellen im Sinne des § 46 (3) 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 3 BauUNVO)

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauUNVO).
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauUNVO)
 - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauUNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über diesen Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauUNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

 - z.B. GFZ 0,7 Geschosflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

 - z.B. II - als Höchstgrenze
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauUNVO)
 - Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise

Geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Bauweise für Nebengebäude

 - Abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung vorsieht, gilt die Begrenzung der Wandfläche nach LBO nicht. Die Firsthöhe wird bis max. 5,0 m auf Fußbodenhöhe bezogen zugelassen.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauUNVO)
 - Baugrenze

Als Ausnahme kann die Baugrenze um max. 1,0 m bei untergeordneten Bauteilen, wie Treppenhäusern u. ä. überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauUNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung bei Sattel-, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.
 - 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauUNVO)
 - Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpors)
 - Flächen für Stellplätze, Garagen, Tief- bzw. Haubitzengaragen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpors) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauUNVO).
 - 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sich hindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentlicher Gehweg
 - Öffentlicher Radweg
 - Öffentliche Stellplätze
 - Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrün
- 1.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- 1.10 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - In Bebauungsplangebiet ist die Verbrennung fester Brennstoffe bei Zentralheizungen als Hauptheizung unzulässig.
- 1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 7 BauGB)
 - An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen.
 - Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbäume nachzupflanzen.

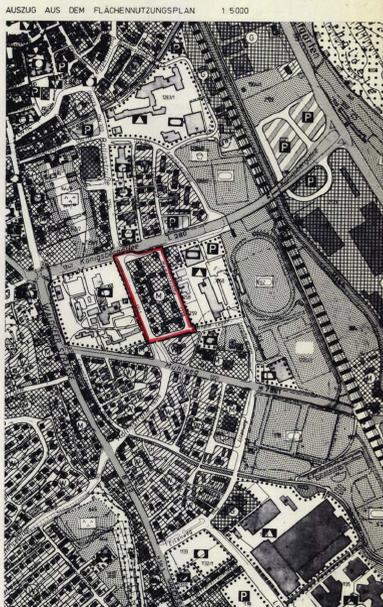
Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume, sobald eine Gefährdung vorliegt, durch entsprechenden Wurzelschutz zu sichern.
- 1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

NUTZUNGSSCHLÜSSEL

Baugebietsart	Geschoszahl
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO-Bw)
 - 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude
 - 2.1.1 Fassadengestaltung
 - Doppelhäuser und Baugruppen sind als eine architektonische Einheit aufzufassen und jeweils hinsichtlich der Fassadenelemente, der Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Straßenseitig sollen sie eine gemeinsame Bauflucht einhalten, wobei untergeordnete Vordächer und Rücksprünge zugelassen werden können.
 - Bildungen sind als massive Mauerwerke oder als Stahlgerüder zulässig. Stahlgerüder sind ohne Verzierungen und in ihren Profilen reduziert auf das statisch erforderliche Maß auszuführen.
 - Fensteröffnungen sind als stehend rechteckig oder quadratische Formate auszubilden. Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Türen, Fensterrahmen und die Rahmenkonstruktion von Wintergärten aus Kunststoff, Holz oder Metall sind zulässig. Metallisch glänzende Elcoale und farbige Sonnenschutzraster sind unzulässig.
 - Briefkästen und Klingelanlagen sind in Wandflächen oder Gebäudeschichten zu integrieren. An der Wand angebrachte oder freistehende Anlagen sind unzulässig.
 - 2.1.2 Dachgestaltung
 - Zulässig sind Sattel- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 45° und Pultdächer mit einer Neigung ab 10°. Flachdächer können als Ausnahme zugelassen werden.

- Beim Flachdach ist die Attika wie die Fassade auszuführen und farblich gleich zu behandeln. Flachdächer auf Mauerabschlüssen sind in Zinkblech auszuführen und dürfen eine sichtbare Stärke von max. 10 cm erreichen.
- Innerhalb einer Gebäudegruppe bzw. bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Die Traufen sind höhengleich anzuschließen.
- 2.2 Nebengebäude
 - 2.2.1 Material und Farbe
 - Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
 - 2.2.2 Dachgestaltung
 - Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Eindeckungen mit Grasschicht können zugelassen werden.
 - Bei geneigten Dächern sind im Grundriß schräg verlaufende Dachabschlüsse unzulässig.
 - 2.2.3 Anpassungspflicht
 - Aneinander angrenzende Garagen, Nebenanlagen und/oder Bauten für Versorgungsanlagen sind in First-, Traufhöhe, Dachform und Material einander anzuschließen.
- 2.3 Müllbehälter
 - Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.
- 2.4 Werbeanlagen und Automaten
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Pro Geschicht und Einrichtung ist max. eine Werbeanlage zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Bestimmungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
 - Werbeanlagen von mehr als 0,4 m Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Leuchtbildern, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
 - Die Werbefläche wird pro Betrieb oder Einrichtung auf max. 3 m² beschränkt.
 - Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.
- 2.5 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
 - Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.
- 2.6 Freifläche
 - Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.
 - PKW-Stellplätze für mehr als 5 PKW sind zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbau zu pflanzen. Grundstückeinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und begrüntem Zäunen zulässig.



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS
 Bebauungsplan: „Memelstraße - Rollinstrasse“
 Maßstab: 1:500 Plan Nr. 774/12

gefertigt am: 21.05.1991
 geändert am: 08.08.1992
 geändert am: 07.09.1992

Stadtplanungsamt
 Arnold / Fischer
 Ogettschnig (RegBmStz)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 15.07.1990 beschlossen und am 10.08.1990 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 10.03.1991 und in der Zeit vom 01.04.1991 bis 19.04.1991 durch Offenlage.

Die Bürgerbeteiligung war nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 23.03.1991 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.08.1991 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.10.1991 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 05.08.1991 hat mit der Begründung vom 15.08.1991 von bis öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am 23.06.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Biberach, 30.06.1992

.....
 Bürgermeister

Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlaß vom 24.08.1992, Nr. 22-43/251.24-4067/92 abgeschlossen.

Ausfertigung:
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 23.06.1992 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 07.09.1992

.....
 Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.09.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 07.09.1992

.....
 Ogettschnig (RegBmStz)