

Auszug aus dem Bebauungsplan (Textteil)

" ERGATTEN 1. Änderung "

Genehmigungsnummer: **368**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN :

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. vom 27.08.1997

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F. vom 08.08.1995

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i.d.F. vom 18.12.1990

DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

i.d.F. vom 22.04.1993

BEBAUUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mle

Eingeschränktes Mischgebiet

Im Mischgebiet und eingeschränkten Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 8 genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme für Vergnügungsstätten ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Im eingeschränkten Mischgebiet (Mle) sind ferner die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 0 BauNVO).

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

Die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme für Vergnügungsstätten ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:

Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportkleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fotogeräte und Videogeräte mit Zubehör, Fotowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Ausnahmsweise ist Werksverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerkerbetrieb stehen bis zu max. 1200m² Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind bis max. 1.200 m² Geschossfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird bzw., wenn als Ausgleich eine entsprechend große Dachfläche begrünt wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H max. Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze
12.00m (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Gebäudeoberkanten werden von der geplanten Geländehöhe bis Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst gemessen. Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 2,0 m Höhe sind zulässig.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für ein zurückgesetztes Geschoss bis 3,50 m Höhe zugelassen werden, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Bauweise

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



offene Bauweise:
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise:

a 1 offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig

a 2 zusätzlich zu a1 kann ein bis zu 2-seitiger Grenzbau zugelassen werden, wenn er 5,0 m Höhe und 1 Vollgeschoss nicht überschreitet

a 3 zusätzlich zu a1 kann ein bis zu 3-seitiger Grenzbau zugelassen werden, wenn er 5,0 m Höhe und 1 Vollgeschoss nicht überschreitet

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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



Baugrenze

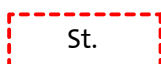
Eine Überschreitung der Baugrenze mit Fassadenteilflächen bis 1 m kann zugelassen werden, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden. Diese Fassadenteile dürfen jedoch 1/3 der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Stellplätze sind in den Grünflächen für den Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen unzulässig.

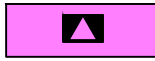


Stellplätze

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Bauflächen für den Gemeinbedarf



Berufliches Schulzentrum



Behörden des Landes



Grünflächen für den Gemeinbedarf

Spiel- und Sportflächen

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

1.7 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 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.



Entlang der B 312 ist ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Geh-, Rad- oder Wirtschaftsweg (je nach Planeinschrieb)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Straße -



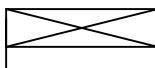
Verkehrsgrün



Öffentliche Stellplätze



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



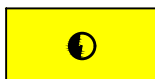
Brücke

Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrten kann max. 10,0 m betragen. Ausnahmen sind nur beim Nachweis betriebsbedingter Gründe möglich.

z.B. N538.00 Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Entsorgungsanlagen

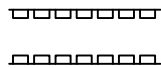
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

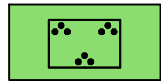
gr. 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

gr. 2, fr. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

lr. Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

1.11 Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

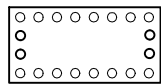
Zweckbestimmung: Parkanlage

1.12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



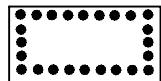
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind flächenhafte Gehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen d. h. entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von Plangebiet 8 und 8a sind Bäume im Abstand von 30 m und entlang der Ostgrenze Bäume im Abstand von 15 m zu pflanzen.



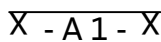
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und zu pflegen.

1.13 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Flächen mit Altlasten aus Mülldeponie
Bauaushub

Nach Altlastenerkundung und Bewertung ist eine Überbauung unter Berücksichtigung besonderer Auflagen bezüglich Altlasten, Grundwasser, Entsorgung und Bauausführung zulässig.

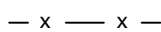
1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
z. B. (Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen, etc.)

1.15 NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	Geschosszahl max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	_____
Bauweise	Dachform, Dachneigung

1.16 Ordnungswidrigkeiten

Gem. §213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeldern belegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung

Großflächige Fassaden sind durch Architekturelemente, Material und Farbgebung zu gliedern. Nichtunterteilte Wandflächen > 200 m² sind in hellen Farbtönen, Hellbezugswert mindestens 60% auszuführen. Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Hauptgebäude sind je nach Planeinschrieb mit Flach- (F), Sattel- (S), Pult- (P), Walm- (W) oder Sheddach (Sh) in vorgegebener Dachneigung auszuführen.

2.2 Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

2.3 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet können Werbeanlagen bis max. 2,0 m Höhe auf dem Dach zugelassen werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahnen, sofern die Anzahl von 3 Fahnen je Baugrundstück nicht überschritten wird.

Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück, kann ein freistehendes Sammelhinweisschild oder eine Stele bis 5,0 m Höhe und 1,0 m x 1,0 m im Grundriss zugelassen werden.

Auf dem 10 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der B 312 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen unzulässig (§ 16 LBO).

2.4 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.5 Freiflächengestaltung

Für jedes Grundstück ist ein Flächenanteil von mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche nachzuweisen.

Auf jeweils 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden.

Je 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mindestens 2,5 m x 2,5 m zu betragen.

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 Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Aufschüttungen dürfen entlang der Erschließungsstraße das angrenzende Straßenniveau nicht übersteigen.

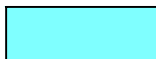
Grundstückseinfriedigungen sind im Form von Hecken und Holzzäunen bis 1,20 m Höhe sowie Maschendrahtzäunen bis 2,0 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind mit Mindestabstand von 0.50m zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuführen. Die vorgelagerte Fläche ist mit lockerer Bepflanzung zu gestalten. Pflanzungen dürfen im Endwuchs den Verkehrsraum bzw. die Sicht bei Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs.2 und 3 LBO handelt, wer Ziff.2.1,2.2,2.3,2.4 oder 2.5 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

3.1 Wasserflächen



Wasserlauf (nachrichtliche Übernahme)

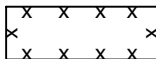
3.2 Höhenangaben

Sämtliche im Plan auf NN bezogenen Höhenangaben sind im "Neuen System".

3.3 Beleuchtung

Auf Baugrundstücken entlang der B 312 ist die Beleuchtung so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

3.4 Altlastverdachtsflächen



Altlastverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 1079/2, 1084/3, 1084/4, 1106, 1106/1, 1111, 1114/1, 1142/1 befinden sich Altlastverdachtsflächen mit den Objekt - Nummern (B) 1042, (B) 1070, (B) 1095, (E) 1043, (B) 1187. Entsprechend der vorgenannten Abkürzung sind die Flächen mit Handlungsbedarf "B" = Belassen zur Wiedervorlage oder "E" = Erkunden im Altlastenkataster erfaßt. Baumaßnahmen, die in diese Altlastverdachtsflächen eingreifen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

3.5 Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist in Teilbereichen ein Trennsystem für die Entwässerung vorhanden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Niederschlagswasser von Dachflächen bei wasserdurchlässigem Untergrund zu versickern bzw. bei Anschlussmöglichkeit an öffentliche Gewässer oberirdisch abzuführen. Die Eignung und Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Versickerung im Bereich von Altlastverdachtsflächen ist nur zulässig, wenn eine Unbedenklichkeit durch Gutachten festgestellt wurde.

3.6 Bodenschutz

Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

3.9 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ergatten" Plan Nr.287 und greift teilweise in den Bebauungsplan "Brunnadern 2. Änderung" ein. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Ergatten 1. Änderung" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS
 Bebauungsplan: " ERGATTEN 1. Änderung "
 Maßstab: 1:1000 Plan Nr.: 858/42 Index Nr.: 1
 gefertigt am: 10.12.2001 Rehm / Arnold
 geändert am: 25.09.2002 Rehm / Arnold
 geändert am:
 Stadtplanungsamt: C. Kuhl
 Kuhlmann (Bauassessor)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 20.12.2001 beschlossen und am 02.03.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.03.2002 bis 15.03.2002.

Der Gemeinderat hat am 19.12.2002 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 11.01.2003 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 25.09.02 Index Nr.1 hat mit der Begründung vom 25.09.2002 von 20.01.2003 bis 21.02.2003 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 12.05.2003 den Bebauungsplan i.d.F. vom 25.09.2002 Index Nr.1 als Satzung beschlossen.

Biberach, 13.05.2003

Ogertschnig
 Ogertschnig (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 12.05.2003 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 13.05.2003

Ogertschnig
 Ogertschnig (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, 19.05.2003

C. Kuhl
 Kuhlmann (Bauassessor)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 19.05.2003

C. Kuhl
 Kuhlmann (Bauassessor)