STADT BIBERACH AN DER RISS
GEMARKUNG STAFFLANGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BEIM FORSTHAUS "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	**i.d.F. vom 24.06.2004**
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 25.03.2002**

1. 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)

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

Zahl der Vollgeschosse
z.B. II — - als Höchstgrenze
z.B. (II) — - zwingend
TH — Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (wird festgelegt bei Vorliegen der Straßenhöhen) .

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

-offene Bauweise
für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag nur folgende Hausformen zulässig:

E.D. — nur Einzel- oder 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 bei Sattel- und Pultdächern

1.6 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Minimalgröße von 280 m² nicht unterschreiten.

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

Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Geh-, und Radweg
- Öffentlicher Wirtschaftsweg
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Stellplätze (s. Hinweis Ziff. 3.3)
- Verkehrsgrün
- Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. 594,60 — Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

1.9 Regenwasserbewirtschaftung

1.9.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über das Trennsystem in den Regenwasserkontrollschacht einzuleiten.

R — Retentionsfläche: Fläche für oberirdische Ableitung des Regenwassers und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Innerhalb der Flächen ist eine Retentionsfläche anzulegen und zu entwickeln.

1.9.2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichtetetn Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Schutzgrün
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung : Abstandsgrün

1.11 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist eine Ortsrandbegrünung als Feldhecke mit eingestreuten Hochstämmen und Wiesenstreifen herzustellen. Die aufzubauenden Grünstrukturen sind dauerhaft zu pflegen; beim Abgang einzelner Bestandteile dieser Struktur, sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung
(§ 9 Abs. (1a) BauGB)

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets:
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.
Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets:
Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die zusätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund werden dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. 1233, Gemarkung Mettenberg im Bereich " Haldenäcker " (11800 m²) Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 20 % und auf den privaten Eingriff 80 % der Ausgleichsmaßnahmen.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen (s. Hinweis Ziff. 3.3).

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist die vorhandene Vegetationsstruktur zu erhalten.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

-x-x-x-x-x- Sonstige Abgrenzung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (wird nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform

Gestaltungsbereich A / B

1.15 Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§74 Abs. 1 i.V.m. §74 Abs. 7 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mind. 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen ist ein Hellbezugswert von mind. 50 % einzuhalten. Dies gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

2.1.2 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
SD = Satteldach, PD = Pultdach
Als Ausnahme sind Flachdächer als untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Im Gestaltungsbereich A (TH 4.0 m) sind Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Beim höhenversetzten Pultdach darf der untergeordnete Teil auch eine Dachneigung zwischen 20°- 45° aufweisen.
Im Gestaltungsbereich B (TH 6.20 m) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig.

Dachaufbauten sind in der Weiterführung der Fassadenflächen als Widerkehr auf max. 40 % der Traufkantenbreite zulässig, wenn sie einen Abstand zum First von mindestens 1/4 der Dachfläche und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 3.0m einhalten.

Gaupen sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2.0m einzuhalten.

Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen (s. Hinweis Ziff. 3.4) . Hiervon stark abweichende Farben wie gelb, grün, blau, ... sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als z.B. 0,6 qm Größe müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig.

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

2.5 Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
Gem. § 74 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen die " Öffentlichen Bauvorschriften mit Bußgeldern belegt werden.

3. HINWEISE

Geplante Grundstücksgrenze

(15) — Geplante Hausnummer

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

3.2 Anzahl der Stellplätze
(Stellplatzsatzung der Stadt Biberach nach § 74 (2) LBO)

Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.3 Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen
Die Herstellung/Markierung der öffentlichen Stellplätze und der damit in Verbindung stehenden Bäume erfolgt erst nach Realisierung der Hochbauten.
Die Anzahl und die Lage der öffentlichen Stellplätze sowie der Bäume wird nach Herstellung der privaten Garagenzufahrten festgelegt.

3.4 Solaranlagen
Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind zulässig.

3.5 Mülltonnenabstellplatz

M — Mülltonnenabstellplatz

Die Müllbehälter sind am Tag der Müllabfuhr zu dem im Plan besonders ausgewiesenen Mülltonnenabstellplatz zu bringen.

3.6 Abdichtung von Bauwerken
Aufrund der gewählten Regenwasserentsorgungskonzeption (Retentionsanlagen mit Versickerung/ Verdunstung) stehen keine Anschlüsse für Hausdrainageleitungen zur Verfügung. Es wird daher empfolen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (August 2000) oder in WU-Beton nach DIN 1045 durchzuführen.

5112

Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS
Bebauungsplan: " BEIM FORSTHAUS "
Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 869/51 Index: 2

gefertigt am:	19.10.2004	Winter/Schoßer
geändert am:	27.05.2005	Winter/Schoßer
geändert am:	12.01.2006	Winter/Schoßer
geändert am:	12.05.2006	Winter/Schoßer
geändert am:	29.06.2006	Winter/Schoßer
geändert am:	23.10.2006	Winter/Schoßer

Stadtplanungsamt: Kuhlmann (Bauassessor)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 26.07.2004 beschlossen und am 11.06.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13.06.2005 bis 24.06.2005 .

Der Gemeinderat hat am 03.07.2006 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.06.2006 Index 1 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.07.2006 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 29.06.2006 Index 1 hat mit der Begründung vom 29.06.2006 von 28.07.2006 bis 28.08.2006 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am 20.11.2006 den Bebauungsplan i.d.F. vom 23.10.2006 Index 2 als Satzung beschlossen.

Biberach, 12.12.2006 Ogertschnig (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 20.11.2006 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 12.12.2006 Ogertschnig (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.12.2006 wurde der Bebauungsplan rechts - verbindlich.

Biberach, 18.12.2006 Kuhlmann (Bauassessor)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 18.12.2006 Kuhlmann (Bauassessor)