



STADT BIBERACH AN DER RISS BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERTURMSTR.“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 8.12.1986
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990 (BGBl. I S. 7963) in der Fassung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 7963)
DIE LANDESBUILDUNGSORDNUNG (LBO) 1983 (GBl. S. 7791) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 7791)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanZ V81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 831)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.1.2 Die unter § 7 Abs. 3 Ziff. 1-7 genannten Ausnahmen:
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO fallen,
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.1.3 Die unter § 7 Abs. 2 Ziff. 5 genannte Nutzung - Tankstelle in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen - ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 In Kerngebiet sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 I der Gewerbeordnung und Hörfunk- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 9 BauNVO).

1.1.5 In Kerngebiet sind Betriebe im Sinne der Ziff. 1.1.4, die aufgrund ihrer Größe nicht als Vergnügungsstätten einstufen sind, als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 9 BauNVO).

1.1.6 In Gebäuden sind mindestens 95 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden. Dies gilt nicht für Gebäude mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile (§ 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB).

1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.2.1 Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2.2 In besonderem Wohngebiet sind Betriebe im Sinne der Ziff. 1.1.4, die aufgrund ihrer Größe nicht als Vergnügungsstätten einstufen sind, als sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 9 BauNVO).

1.2.3 Bei Umnutzung von bestehenden Gebäuden, in denen mehr als 50 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen genutzt werden, ist mindestens dieser durch Wohnungen genutzte Geschosflächenanteil für Wohnungen zu verwenden (§ 4a Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO).

1.2.4 Bei Umnutzung von bestehenden Gebäuden, in denen weniger als 50 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen genutzt werden sowie bei Neubauten sind mindestens 90 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO).

1.2.5 Die unter Ziff. 1.2.3 und 1.2.4 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Gebäude mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17 BauNVO)

2.1 Traufhöhe in m bezogen auf NN als Höchstgrenze

Hesspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenmaße aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze zwingend IV (IV+ID) Ein Vollgeschoss im Dachraum

VG IV VG III

3. BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

3.1 Geschlossene Bauweise

3.2 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise schreibt eine allseitige Grenzbebauung vor (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenze mit Treppenanlagen, Vordächern und Anbauten zur Aufnahme von Sanitärräumen u. Treppenhäusern um max. 1,0 m sowie mit Erken und über die gesamte Fassadenhöhe reichende Vordächer um max. 0,5 m kann zugelassen werden. Diese Gebäudeteile dürfen max. 1/3 der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Ausragungen bis max. 0,3 m je Ausbuchtung können zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB).

4.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baulinie um max. 0,8 m für Stockverlängerungen (max. 0,5 m je Ausbuchtung) und Vordächer kann zugelassen werden, sofern diese mit dem Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu vereinbaren ist und den Belangen des Denkmalschutzes nicht widerspricht (§ 23 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Außerhalb der bebauten Grundstücksflächen und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBACH (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Straßengrenzungsline bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

Öffentliche Verkehrsfläche-Geweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

- als Fußgängerbereich

- als öffentlicher Stellplatz

8. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Biberach (Verdichter Stadtbach)

9. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a, b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 2 i. V. mit § 8 DschG BW

Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 2 i. V. mit § 12 DschG BW

11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Abgrenzung

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

12. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRICHT (§ 73 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach

FD Flachdach

MD Mansarddach

DN 45° - 50° Dachneigung von 45° - 50°

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 73 LBO)

1. Für die Gestaltung der baulichen Anlagen ist die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Biberach" gültig, soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält.

2. Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer (8° - 25°) sind entweder als begehbbare Dachterrassen auszubilden oder mit begrüntem bzw. grabbewachsenen Erdschichten zu begrünen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO; siehe Hinweise).

3. Die nicht überbauten, der Verkehrsfläche zugewandten, privaten Bauvorflächen sind eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche in Material und Oberflächengestaltung auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes abzustimmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO).

4. Die nicht überbauten Hofflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen (z. B. wassergebundene Decke, Basaltplastersteine) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO).

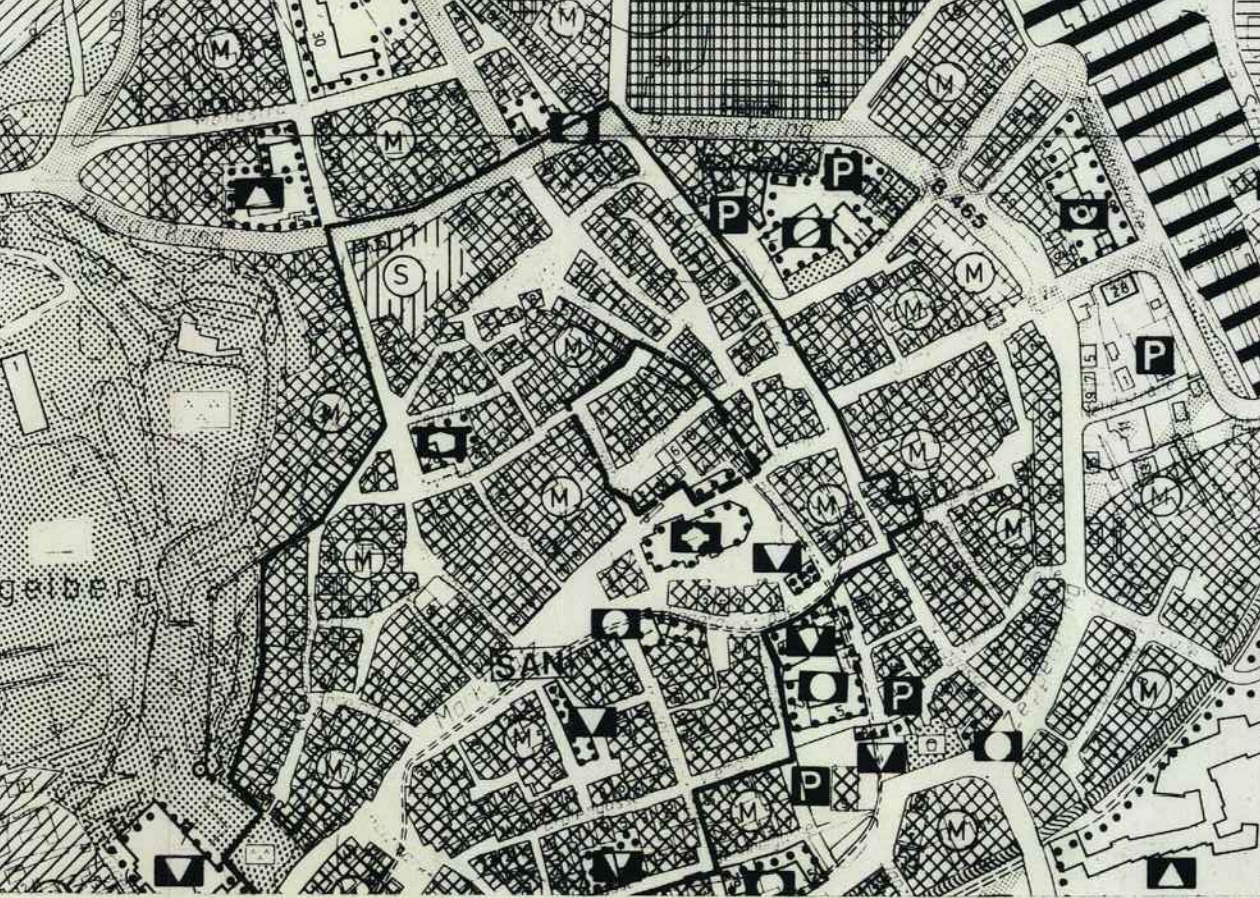
III. HINWEISE

1. Das Planungsmat der Stadt Biberach bietet eine kostenlose Beratung über Befähigungsmöglichkeiten (Fassadenbegrünung), Dachbegrünungssysteme und zur Gestaltung der Freiflächen an.

2. Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 39 a BauNVO. Die Genehmigung für den Abriss, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann aus den besonderen in § 39 a Abs. 3 bezeichneten Gründen versagt werden.

3. Die nach § 6 LBO Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen können unter vollständiger Ausnutzung der überbauten Grundstücksfläche in einigen Fällen nicht eingehalten werden. In diesen Fällen kann eine Ausnahme gemäß § 7 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg i. V. mit § 57 LBO Baden-Württemberg zugelassen werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf M 1:5000



319

Gemeinde:	STADT BIBERACH AN DER RISS
Bebauungsplan:	1. Änderung „Bürgerturnstrasse“
	11. Verordnungsnummer (Bürgerturnstrasse) 12. Art der Nutzung (Baugruppe 1)
Maßstab:	1:200
gefertigt am:	06.04.92
geändert am:	
geändert am:	

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 13.11.1989 beschlossen und am 07.04.1992 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.03.1990 und in der Zeit vom 09.04.1990 bis durch Offenlage.

Der Gemeinderat hat am 05.04.1990 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.04.1990 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.08.1991 bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf vom 09.04.1990 hat mit der Begründung vom 20.08.1991, den 25.09.1991, den öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat am 06.04.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Biberach, den 07.04.1992

Das Genehmigungs-/Anzeigungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlaß vom 03.06.1992, Nr. 22-39/2511 2-1-02/8/92 abgeschlossen.

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 05.04.1992 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, den 09.06.1992

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, den 09.06.1992

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.