STADT BIBERACH AN DER RISS

BEBAUUNGSPLAN „SCHWARZROSSGÄSSLE"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BUNDESBAUGESETZ (BBauG) 1976	in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert d. Novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977	in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
DAS STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ (StBauFG) 1976	in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert d. Gesetz vom 5.11.1984
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) 1983	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV 81)	vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG; §§ 1-11 BauNVO)
   - MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
   - WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG i. V. m. §§ 16, 17 BauNVO)
   - zB 10 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - zB (22) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
   - zB (E II+IDG) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, davon 1 Vollgeschoß im Dachraum
   - Schemaskizze: VG III / VG II / VG I
   - zB TH=9,30m — Traufhöhe in m als Höchstgrenze bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Verkehrsfläche
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
   - a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)
   - g — geschlossene Bauweise
   - Baugrenze
   - Baulinie
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
   - Straßenbegrenzungslinie bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
   - Straßenverkehrsfläche
   - Gehweg
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung: Stellplatz
   - Fußgängerbereich
   - Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
   - Einfahrtsbereich von Tiefgaragen
5. Pflanzgebote
   - A,B — Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil)
   - Anpflanzen von Fassadenkletterern bzw. Schlingpflanzen (siehe Textteil)
6. Regelungen für den Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
   - D — Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 2 DSchG (§ 9 Abs. 6 BBauG)
   - D — Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 12 DSchG (§ 9 Abs. 6 BBauG)
   - Zu beseitigende bauliche Anlage
   - SAN — Sanierungsgebiet
7. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
   - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)
   - TGa — Tiefgarage
8. Gestaltungsvorschriften nach Landesrecht (§ 73 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG)
   - SD — Satteldach
   - FD — Flachdach
   - DN 45°- 50° — Dachneigung 45° - 50°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WB-Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

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

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

1.1.3 Im mit WB* gekennzeichneten Baugebiet sind in Gebäuden 100 % der zulässigen Geschoßfläche abzüglich der Fläche für die Rampe zur TGa für Wohnungen zu verwenden (§ 4a Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)

1.1.4 Die unter Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Gebäude mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile.

1.1.5 Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

1.2 MK-Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.2.1 In Gebäuden sind mindestens 35 % der zulässigen Geschoßfläche 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.(§ 7 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BBauG)

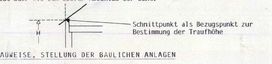
1.2.2 Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten (Spielhallen, Diskotheken, Striptease-Bars etc.) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO; siehe Begründung zum Bebauungsplan)

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

2.1 Die Festsetzungen von GRZ, GFZ und TH im Plan gelten als Höchstgrenze. Es werden höhere als nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Werte festgesetzt. (§ 17 Abs. 7 und 9 BauNVO; siehe Begründung zum Bebauungsplan)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhen wird definiert als Maß von der OK angrenzender Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.



3. BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a Die abweichende Bauweise wird als allseitige Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

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

Die Gebäude- und Hauptfirstrichtung ist entsprechend den eingetragenen Richtungspfeilen auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; BAULINIE; BAUGRENZE

4.1 Eine Überschreitung der Baulinie um max. 0,8 m für Auskragungen (max. 0,5 m bei einer Auskragung), Erker und Vordächer kann zugelassen werden, sofern dies 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 BBauG)

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenze mit Vorsprüngen aufgrund sanierungsbedingter Grundrißveränderungen sowie mit Treppenanlagen, Balkonen, Erkern, Vordächern um max. 1,2 m kann zugelassen werden, wenn dies mit dem Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu vereinbaren ist und den Belangen des Denkmalschutzes nicht widerspricht. (§ 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BBauG)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

An den mit Planzeichen (○ A) gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, kleinkronige Laubbäume mit mind. 25cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff 25a BBauG)

7. An den mit Planzeichen (○ B) gekennzeichneten Stellen ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (z. B. Platane) mit mind. 30cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)

8. FASSADENBEGRÜNUNG

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die Wände mit geeigneten Fassadekletterern oder Schlingpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG; siehe auch Hinweise)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2. TRAUFHÖHEN

Zwischen den Traufen zweier benachbarter Gebäude ist eine Höhendifferenz von mindestens 0,3 m einzuhalten (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

3. BEGRÜNTE FLACHDÄCHER

Für nicht begehbare Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer (8° - 25°) sind als Dachbedeckung nur beplanzte bzw. grasbewachsene Erdschichten möglich. (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO; siehe Hinweise)

4. Die nicht überbauten Hausvorflächen sind ohne Abgrenzung zur Verkehrsfläche in Material und Oberflächengestaltung auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes abzustimmen. (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO; siehe Hinweise)

III. Hinweise

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

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

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

4. Soweit die öffentliche Verkehrsfläche privat unterbaut ist, erfolgt die Regelung der öffentlichen Nutzung über eine vertraglich geregelte Grunddienstbarkeit.

5. Innerhalb der Betonabdeckung der Tiefgarage sollen Leerrohre zur Aufnahme der Post- und Stromkabel aufgenommen werden. Lage, Anzahl und Dimensionierung der Leerrohre sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

296

Aufstellungsbeschluß gem. §2(1) BBauG

Der Gemeinderat hat am 10.12.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

Bürgerbeteiligung gem. §2a(2) BBauG

Die Bürgerbeteiligung wurde am bzw. in der Zeit vom 8.12.1986 bis 19.12.1986 durchgeführt

Billigung und öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG

Die Billigung erfolgte am 23.2.1987
Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 9.3.1987 öffentlich bekanntgemacht. Dieser Plan hat in der Zeit von 16.3.1987 bis 15.4.1987 öffentlich ausgelegen

Biberach, den 20.6.1987

Bürgermeister

Satzungsbeschluß gem. §10 BBauG

Der Plan wurde gem. § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 Gbl. Bl. 577 Seite 1 vom Gemeinderat am 29.6.1987 als Satzung beschlossen

Bürgermeister

Genehmigungsverfahren: - Rechtsverbindlichkeit

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB und § 73 LBO durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt mit dem Erlaß vom 2.2.1988 Nr. 10 671/87

Die Bebauungsplan ist am 10.2.1988 rechtsverbindlich geworden

Die Genehmigung dieses Planes sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gem. §12 BauGB am 10.2.1988 ortsüblich bekannt gemacht

Bürgermeister

Biberach, den 11.2.1988

Dat	Ges	Ges
23.10.86	Eib	Ku
28.01.87	Eib	Ku
16.05.87	Eib	Ku

BEBAUUNGSPLAN

„SCHWARZROSSGÄSSLE"

Maßstab 1:200

Plan Nr. 723/11

STADTPLANUNGSAMT
BIBERACH AN DER RISS