

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

(Stand 1. Änderung)

zum Bebauungsplan "Untere Mühle" der Gemeinde Biberach, Ortsteil
Prinzbach Ortenaukreis

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO) und vom 26. November 1968.
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in der Fassung vom 11.4.1972 (Ges. Bl. S. 109).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung:**§ 1**Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und Dorfgebiet (MD) nach § 5 Bau NVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete ergibt sich durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) von 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
§ 4 Abs. (3) 6 kann zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sollen verkabelt werden. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel, vorerst jedoch mittels Dachständer.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22, Abs. (2) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet sein.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude und die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

2. Die Mindestgrenzabstände regeln sich nach der LBO, soweit keine Festsetzungen getroffen sind.
3. Entlang der Kreisstraße sind die im Lageplan vermaßten Schutzstreifen zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
4. Im Rahmen der derzeit laufenden Entwurfsbearbeitung für den Ausbau der Kreisstraße 5353 ist es möglich, daß Fahrbahnrand und Gehweghinterkante näher an die Baugrenze heranrücken. Da der Bebauungsplan in Kenntnis der geplanten Straßenbaumaßnahme aufgestellt wird, kann an der Zustimmung kein Recht auf Widerspruch gegen die Feststellung des Straßenentwurfs und kein Anspruch auf Entschädigung für Immissionen gegen den Straßenbaulastträger hergeleitet werden.

III. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Durchschneidepunkt der Dachhaut durch die Außenwand betragen:

bei I	Geschoß, bergseits	3,30 m, talseits 4,75 m
bei I/II	Geschoßen "	3,30 m, talseits 5,80 m

sofern die dem Bebauungsplan beigelegten Schnitte nichts anderes aussagen.

3. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante roher Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

Zusammen mit dem Baugesuch muß vom Antragsteller ein von einem Geometer aufgenommen und gezeichneten Höhenplan M = 1 : 100 eingereicht werden. Dieser Plan muß eine Lageplanskizze (Baulinie, Baugrenzen und geplantes Gebäude), sowie vier Höhenschnitte, die die Höhen entlang der Baulinien und der Baugrenzen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze enthalten.

Vom Architekten des Antragstellers sind in diese 4 Höhenschnitte die Umrißlinien (einschl. der Decken) des geplanten Gebäudes in der vorgesehenen Lage einzuzichnen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (roh) darf höchstens 30 cm höher sein als der höchste Geländepunkt (des natürlichen, unbearbeiteten Geländes) auf der äußersten Umrißlinie der Erdgeschoßumfassungswände. Diese Höhe wird in der Baugenehmigung der NN bezogen festgelegt. Bei der Bauausführung muß der Neubau von einem Geometer abgesteckt und die Erdgeschoßfußbodenhöhe angetragen werden.

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Ein Kniestock ist bis zu 0,50 m zulässig bis 41° Dachneigung und bis zu 0,80 m ab 42° Dachneigung.
6. Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
7. Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bei Dachneigungen steiler als 40° zulässig, Negativgauben sind zulässig.
8. Die Außenflächender Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen zu behandeln.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Vorgärten (ab der straßenseitigen Hausfront) darf nicht höher als 0,60 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 10

Garagen

1. Auf die Festsetzung von Garagen im Bebauungsplan wurde verzichtet. Die Garagen sollen sich harmonisch dem Gesamtbild der Bebauung und der einzelnen Gebäude anpassen.
2. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten. Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück ein Abstellplatz pro Wohnung anzuordnen. Für die Grundstücke westlich der Kreisstraße sind die Stellplätze (Stauraum mind. 5,50 m) zur Straße stets offen zu halten. Evtl. Einfahrtstore müssen von der Gehweghinterkante einen Abstand von mind. 5,50 m aufweisen. Die Ausfahrten dieser Grundstücke sind auf eine Breite von 4,00 m beschränkt (siehe Plan). Die direkten Grundstückszufahrten für jeweils 2 Grundstücke sind unmittelbar nebeneinander anzulegen.
3. Als Dachform der Garagen an der Grenze wird Flachdach festgesetzt. Die Bauhöhe darf dann 2,50 m nicht überschreiten.
4. Garagen aus Profilblech, Holz oder Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 11

Sichtflächen

Auf den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind sichtbehinderte Anlagen und Nutzungen die höher als 0,60 m über das Straßenniveau hinausragen, nicht zulässig.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Stützmauern können erstellt werden, bedürfen jedoch über 0,80 m Höhe der besonderen Genehmigung.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
3. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen im Baugebiet in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Die Stellplätze sind mit Rasen - Gitterpflanzen oder Betonformsteinpflaster anzulegen.
4. Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mindestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden von ca. 1,00 m Höhe einzufriedigen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

§ 13

Die Baurechtsbehörden können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

§ 14

Besondere Vorschriften wegen vermuteter
früherer Erzbergstollen

1. Jedes Baugesuch im Bereich des Bebauungsplanes ist dem Landesdenkmalamt, Referat Archäologie des Mittelalters, vorzulegen. Der Aushub der Baugrube darf nur im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt werden. Der Beginn der Ausgrabungen ist frühzeitig (ca. 3 Wochen vorher) dem Landesdenkmalamt zu melden, damit sichergestellt werden kann, daß ein Vertreter des Landesdenkmalamtes bei Beginn der Ausschachtungsarbeiten anwesend ist. Dieser wird an Ort und Stelle festlegen, wie bei den Grabarbeiten vorzugehen ist und welche Maßnahmen zur Fundsicherung und zur Dokumentation ergriffen werden müssen.
2. Nach dem Aushub der Baugrube ist das Geolog. Landesamt Bad.-Württ. in Freiburg, Albertstr. 5, Tel. 0761/204-2560 zu benachrichtigen. Diese Behörde wird dem Landratsamt Ortenaukreis nach einer Ortsbesichtigung mitteilen, ob sie ein Baugrundgutachten für erforderlich hält.
3. Sollte beim Aushub der Baugrube ein Schacht, ein Stollen oder eine Pinge geöffnet werden, so ist umgehend das Landesbergamt Bad.-Württ. in Freiburg, Leopoldring 5, Tel. 0761/204-1 zu verständigen. Die weiteren Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Biberach, den 30. Juni 1978



.....
(Schilli)

Stellv.-Bürgermeister