



GEMEINDE BIBERACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur Änderung von Bebauungsplänen

- Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in der Fassung der 1. Änderung
- Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“ in der Fassung der 4. Änderung
- Bebauungsplan „Untere Mühle“ in der Fassung der 3. Änderung
- Bebauungsplan „Im Mühlengrund“ in der Fassung der 2. Änderung
- Bebauungsplan „Unterm Dorf“ in der Fassung der 11. Änderung

I. Erfordernis der Planänderung

Anlass für die Einleitung eines Änderungsverfahrens für 5 Bebauungspläne und die umfangreichere Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ gab eine Vielzahl von Bauanträgen, die bei der Gemeinde Biberach in den letzten Monaten eingereicht wurden, die den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachgauben / Dachaufbauten widersprachen.

Um den Ausbau des Dachgeschosses zu erleichtern, hat der Gemeinderat eine Absichtserklärung beschlossen, die Dachgestaltung in allen Bebauungsplänen zu überarbeiten. Auf dieser Basis wurden von der Baurechtsbehörde im Vorfeld bereits mehrere Bauanträge genehmigt. Die darin enthaltenen Befreiungen werden nun im Rahmen dieser Änderungen nachträglich planungsrechtlich gesichert.

Gleichzeitig ist eine Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Dacheindeckung erforderlich. Zudem kann aus städtebaulichen Gründen auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Da mit diesen Bebauungsplanänderungen die Zielrichtung verfolgt wird, größere Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen, kann bei Garagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ künftig die Dachform frei gewählt werden.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderungen möchte die Gemeinde Biberach Bauherren und Architekten mehr Spielraum, vor allem beim Um- und Ausbau bestehender Gebäudesubstanz, geben.

Der Dachgeschossausbau in bestehenden Wohngebieten wird immer stärker Thema in Bauanträgen. Hierdurch bieten sich viele Möglichkeiten, Wohnraum im Bestand zu schaffen, anstelle auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen. Dies sollte durch Lockerung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung gefördert werden, um auch einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch fordert, Rechnung tragen zu können. Aufgrund dieser Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten müssen die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl angepasst bzw. aufgehoben werden. Zudem muss die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sowie die Vorgaben zur Dacheindeckung überprüft werden. Die Neuregelungen gilt jeweils für den gesamten Geltungsbereich des entsprechenden Bebauungsplans.

Durch diese verschiedenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Deshalb ist die Anwendung eines Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Allgemeine Änderungen:

Neue Regelung der Dachgestaltung

Die Regelung der Dachgestaltung wird im Vergleich zum jeweiligen, rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich großzügiger und freier geregelt.

Lediglich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Mühlengrund“ ergibt sich eine Einschränkung hinsichtlich des Mindestabstands der Gauben zum First.

Hier sah der alte Bebauungsplan einen Abstand von mindestens 0,50 m vor. Die Neufassung regelt den Abstand auf mindestens 1,00 m.

Generelle Änderungen:

Es werden Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) zugelassen. Die zulässige Gesamtlänge wird bezogen auf die Gebäudelänge festgesetzt. Die Höhe selbst wird über eine traufseitig gemessene Wandhöhe bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses begrenzt. Die Lage auf der Dachfläche wird über Mindestabstände zu den Giebelwänden und dem First definiert. Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten wird zudem die maximale Höhe des Versatzes am First geregelt.

Zudem werden Nebenfirste / Wiederkehre im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zugelassen. Auch für Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) wird die maximale Länge bezogen auf die Gebäudelänge geregelt. Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes jedoch nicht überschreiten. Die Höhe wird ebenfalls über die Festsetzung einer traufseitigen Wandhöhe bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses reglementiert.

Da durch die Ausweitung der Gestaltungsspielräume in vielen Fällen nun im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entsteht, wird in den Schriftlichen Festsetzungen hierzu eine Ausnahme definiert. Wenn durch den Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe von Hauptgebäuden im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr entsteht, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so wird dies zugelassen.

Dadurch würde sich auch die zu errechnende Geschossflächenzahl erhöhen. Da die Abwassersatzung der Gemeinde Biberach nicht zwangsläufig an die GFZ gekoppelt ist, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. Deshalb wird in den Schriftlichen Festsetzungen die im zeichnerischen Teil eingetragene Geschossflächenzahl als ungültig erklärt. Die Gebäudekubatur selbst bleibt weiterhin über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Wandhöhe geregelt.

Konkrete Änderungen:

Neben der Aufnahme der Neuregelung hinsichtlich der Dachgestaltung wurden folgende Festsetzungen ergänzt:

a) Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in der Fassung der 1. Änderung

- Ausnahme bei der Dacheindeckung:
„Die Dacheindeckung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren ist frei wählbar. Material und Farbe sollten entsprechend des Hauptdachs gewählt werden.“
- Wegfall der Regelung der Dachform von Garagen:
Vor dem Hintergrund der Schaffung größerer gestalterischer Spielräume wird auf die Festsetzung der Dachform bei Garagen verzichtet.

b) Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“ in der Fassung der 4. Änderung

- Wegfall der Festsetzung einer Geschossflächenzahl
- Ausnahme bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
„Ausnahme: Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe von Hauptgebäuden im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.“
- Ausnahme bei der Stellung der baulichen Anlagen:
„Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirststrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.“

HINWEIS:

Im Jahr 1999 wurde bereits ein 4. Änderungsverfahren hinsichtlich der Aufnahme einer 2. Baureihe im hinterliegenden Teil der Grundstücke nördlich der „Gartenstraße“ eingeleitet. Dieses Verfahren ruht. Sollte dieses Verfahren wieder aufgenommen werden, wird es als ggf. 5. Änderung weitergeführt.

c) Bebauungsplan „Untere Mühle“ in der Fassung der 3. Änderung

- Wegfall der Festsetzung einer Geschossflächenzahl
- Ausnahme bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
„Ausnahme: Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wand- und Kniestockhöhe von Hauptgebäuden im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.“

- Ausnahme bei der Stellung der baulichen Anlagen:
„Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirststrichung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.“

d) Bebauungsplan „Im Mühlengrund“ in der Fassung der 2. Änderung

- Ausnahme bei der Stellung der baulichen Anlagen:
„Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirststrichung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.“

e) Bebauungsplan „Unterm Dorf“ in der Fassung der 11. Änderung

- Wegfall der Festsetzung einer Geschossflächenzahl
- Ausnahme bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
„Ausnahme: Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe von Hauptgebäuden im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.“
- Ausnahme bei der Stellung der baulichen Anlagen:
„Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirststrichung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.“
- Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung:
Da das Plangebiet größtenteils bebaut ist, möchte die Gemeinde Biberach in diesem Bebauungsplan auf die Regelung der Dachgestaltung gänzlich verzichten.

IV. Grünplanung/Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung der einzelnen Bebauungspläne die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

V. Bebauungsvorschriften

Anstelle der Schriftlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne treten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der jeweiligen Fassung dieser Änderung.

Zur besseren Übersichtlichkeit und zur Klarstellung wurden die Textteile neu gefasst. Bei manchen Bebauungsplänen liegen mehrere punktuelle Änderungen der Bebauungsvorschriften vor, die nun zusammen- und neu gefasst werden.

VI. Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die gemeinsamen zeichnerischen Teile bleiben von diesem Änderungsverfahren größtenteils unberührt.

Lediglich der Planteil zum Bebauungsplan „Unterm Dorf“ wird neu auf der Basis der B-Grunddaten gefasst. Dieser zeichnerische Teil wurde mehrfach mittels Deckblätter geändert. Er ist dadurch sehr unübersichtlich geworden. Um auch hier eine Vereinfachung der Handhabung zu erreichen, erfolgt die Neufassung im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Dorf“. Gleichzeitig wurde die Straßengestaltung dem zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbau nachrichtlich angepasst.

VI. Räumlicher Geltungsbereich

Am räumlichen Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ergeben sich keine Veränderungen.

VIII. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Biberach zählt zur Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach. Der Flächennutzungsplan für die Raumschaft wurde am 15.05.1999 rechtswirksam.

Die verschiedenen Bebauungsplanänderungen entwickeln sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

IX. Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderungen ergeben sich keine Auswirkungen für die Gemeinde Biberach. Ausgenommen der Planungskosten werden keine Folgekosten hervorgerufen.

X. Nachrichtlich übernommene Hinweise

X.1 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

X.1.1 Merkblatt:

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

X.1.2 Bodenschutz:

In den Baugebieten „Untere Mühle“ und „Im Mühlengrund“ wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorgelegten Auflagen und Empfehlungen zu den erhöhten Bleigehalten in den jeweiligen Bebauungsplangebieten sowie die Sachverhalte wurden nachrichtlich in die einzelnen Schriftlichen Festsetzungen übernommen.

Eine Bodenuntersuchung im Baugebiet „Unteres Ahfeld“ wird derzeit vorgenommen.

X.2 Kampfmittel

In den Baugebieten „Neue Ortsmitte“ und „Unterm Dorf“ gibt es Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Die Gemeinde Biberach wird eine entsprechende Untersuchung veranlassen.

X.3 Elektrizität

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne befinden sich bestehende Versorgungseinrichtungen des E-Werks Mittelbaden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrasse vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

XI. Empfehlung - Abwasserbeseitigung

Es wird eindringlich empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten (2 m³ Nutzungsvolumen, 3 m³ Regenrückhaltevolumen). Zisternen mit gedrosseltem Abfluss werden empfohlen.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Biberach, den

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Hans Peter Heizmann
Bürgermeister