

Kreis: Biberach
Gemeinde: Kirchberg/Iller
Gemarkung: Kirchberg/Iller

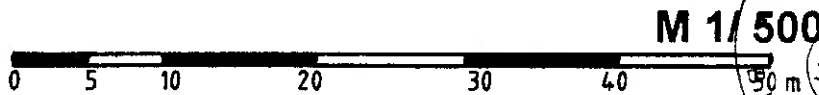
~~ROLLEZUG~~
Genehmigung
Biberach/Iller
11. DEZ. 1993

BEBAUUNGSPLAN

In Vertretung

"Gutenzeller Straße"

Ltd. Regierungsdirektor



M 1/500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)

vom 01.02. 1994 öffentliche Bekanntmachung am 11. FEB. 1994

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 07. MRZ. 1994 bis 08. APR. 1994 und am 08. MRZ. 1994

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom 1. FEB. 1994 bis 12. APR. 1994

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 22. MRZ. 1994

Öffentlich ausgelegt vom 05. APR. 1994 bis 04. MAI 1994

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 25. APR. 1994

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 04. JUNI 1994

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Biberach

Vorlagebericht vom
Erlaß vom

Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)


am 05. JAN. 1995 durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung

Gefertigt:

Stuttgart, den 1.02.1994 / 22.03.1994

Aufgestellt:

Kirchberg, den 15. JUNI 1994

Alfred Hilt
 Dipl.-Ing. Alfred Hilt
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Berater für Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Ausgefertigt:

Heustegstr. 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 0711 / 21 00 10 · Fax 0711 / 21 00 111

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.



Bürgermeister

Schäfer
Bürgermeister

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Gutenzeller Straße" vom 22. 03. 1994 (Seite 1 bis Seite 5)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
- mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 Bau NVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

a) Die Betriebe und Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

b) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)

a. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = Traufhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

b. Dachoberkanten (OK)

OK = Oberste Begrenzung baulicher Anlagen
Die festgesetzten Höhen gelten ab der festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten, Anlagen und Einrichtungen über dem festgesetzten Höchstmaß zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude- und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Benutzung als Stellplatz u.s.w.) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25)

Private Grünfläche

Die ausgewiesene private Grünfläche im Anschluß an die Retentionsfläche ist als extensiv genutzte Wiese zu erhalten.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die dargestellte Fläche dient der Wasserwirtschaft zur Speicherung und Versickerung von Regenwasser.

Die ausgewiesene Fläche kann als offene Wasserfläche im Sinne eines Regenrückhaltebeckens genutzt werden. Hierzu notwendige bestehende und weitergehende bauliche Maßnahmen und Versorgungsanlagen sowie die Bepflanzung der Randzonen sind zulässig.

9. Flächen für Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,
i. V. mit § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

a. Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfG 1

Die Fläche ist mit landschaftstypischen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und so zu erhalten.

Innerhalb der Fläche dieses Pflanzgebotes ist als Ausnahme eine Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche (Fst 255) zugelassen.

pfG 2

Die ausgewiesene Fläche ist als Pflanzstreifen in Form einer Feldgehölzhecke zu bepflanzen und so zu erhalten.

10. Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen gegenüber der ursprünglichen Geländeoberfläche - soweit nicht bereits vorgenommen - um maximal 1,2 m aufgefüllt werden. Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzuschütten und gilt als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne § 2 Abs. 5 LBO.

Hinweis: Oberflächenwasser darf nicht die Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachform, Dachneigung
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD = Es sind nur Satteldächer oder geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 20° - 42° zulässig.

Ausnahmsweise sind Flachdächer auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

- 1.2 Dachdeckung

Im Baugebietsteil GEE (Eingeschränktes Gewerbegebiet) ist bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegelerdeckung oder Betondachstein in den Farben naturrot oder rotbraun zugelassen.

Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 wird verwiesen.

Weiterhin wird auf die Merkblätter "Bodenschutz bei Bauarbeiten" und "Bodenschutz bei der Bebauungsplanung" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hingewiesen.

2. Wasserwirtschaft

Schicht -, Druck - sowie Stauwasser, das über Dränungen gesammelt wird, darf nicht in die Schmutzwasser - bzw. die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

4. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6. Baugrunduntersuchung

Beim Geologischen Landesamt Baden - Württemberg liegen keine Erkenntnisse über die Baugrundbeschaffenheit vor.

Es wird deshalb empfohlen, für Bauvorhaben eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung durchzuführen.