

# STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# "RADGASSE / CONSULENTENGASSE"

## 5. ÄNDERUNG

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 24.06.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESB AUORDN UNG (LBO)	i.d.F. vorn 08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Ziff. 5 genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 7 Abs. 3 Ziff. 1 aufgeführten Ausnahmen, Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Die unter § 7 Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten Ausnahmen, Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, sind allgem zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2 Bau NVO i.V. m. § 9 Abs. 3 Bau GB ist bei mehrgeschossigen Gebäuden die Geschossfläche in den Dachgeschossen zu mindestens 25% für Wohnungen zu verwenden .



Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Die unter § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 aufgeführten Ausnahmen, zentrale Einrichtungen der Verwaltung, sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

Die unter § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 und 3 aufgeführten Ausnahmen, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Im Besonderen Wohngebiet sind, bei Umnutzung von bestehenden Gebäuden, in denen weniger als 50 % der bestehenden Geschossfläche für Wohnungen genutzt werden sowie bei Neubauten mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 a Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO). Diese Festsetzungen gelten nicht für Gebäude mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche für die Ermittlung des Mindestwohnflächenanteils bleiben eingeschossige Gebäudeteile unberücksichtigt.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z. B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl / Höchstgrenze

Für das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO höhere Werte als nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

FH max Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze  
TH max Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze

TH = 541 - 542 m ü. NN Traufhöhe in Meter als Mindest- und Höchstgrenze

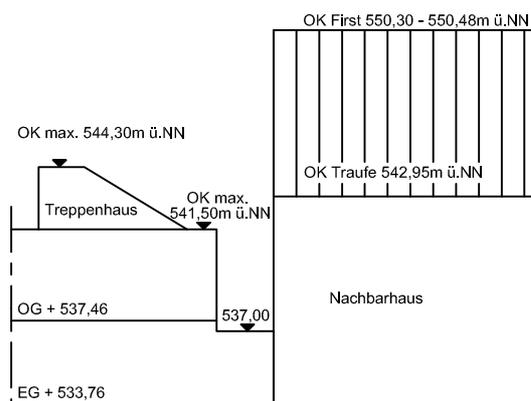
OK max Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze

Als Ausnahme können für Treppenhäuser, Glasoberlichter und Aufzüge innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen Überschreitungen der Gebäudeoberkante zugelassen werden.

Für das Glasoberlicht gilt ein Höchstmaß von 542,80 m ü. NN. Das Glasoberlicht ist nach Nord - Westen zu neigen. Als Tiefpunkt gilt das Maß von 541,80 m ü. NN.

Für den Aufzug gilt ein Höchstmaß von 544,70 m ü. NN

Für das Treppenhaus gilt die untenstehende Schemaskizze.



Die First - bzw. Traufhöhe/Gebäudeoberkante ist auf NN bezogen (Höhen in Meter nach neuem System). Messpunkt bei der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand. Messpunkt bei der Gebäudeoberkante ist die Oberkante Dachabschluss.

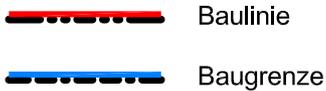
### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise  
Innerhalb der überbaubaren Flächen darf unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen allseitig an die Grenzen gebaut werden .

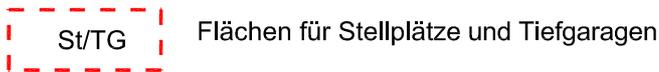
### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

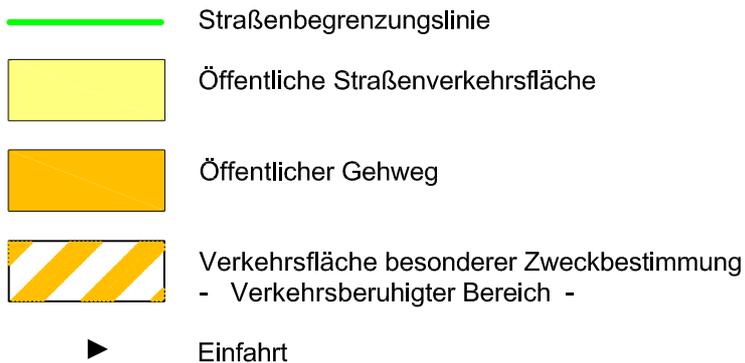


Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

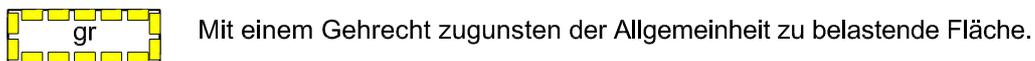
### 1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



### 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



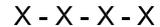
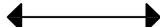
### 1.8 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.

## 1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich Firstrichtung, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung
-  Hauptfirstrichtung

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (nicht festgesetzt)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform

## 1.10 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 2.1 Dachform

- SD Satteldach
- FD Flachdach

### 2.2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 Abs. 2 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld belegt werden.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 3.1 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 DSchG BW



Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 12 DSchG BW

## 4. Hinweise

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

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Neubauvorhaben sind laufende Kontrolluntersuchungen des abgepumpten Wassers vorzunehmen.