

Auszug aus dem Bebauungsplan (Textteil)

# "Köhlesrain I - 1.Änderung"

Gesetzliche Grundlagen

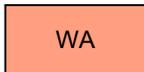
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 01.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

GH 572.00 Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkante Dachabschluss. Als Ausnahme kann die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit untergeordneten technischen Bauteilen bis 3,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

### 1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

a Abweichende Bauweise:  
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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



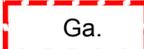
Baugrenze

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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



Flächen für Stellplätze



Flächen für Garagen

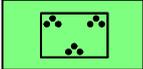
## 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentlicher Gehweg

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen  
Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## 1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

## 1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen oder Anzahl an Geschossen

## 1.9 Nutzungsschablone

Nutzungsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %. Dies gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

#### 2.1.2 Dachform / Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5 -10° zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttungen,...) bzw. mit Dachbegrünung auszuführen.

### 2.2 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Mit allen Einfriedungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Straßenraum von 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Freiflächengestaltung

2.3.1 Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

2.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

### 2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m<sup>2</sup> müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig.

## **2.5 Führung von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

## **2.6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Ziff.2 und 3 LBO handelt, wer Ziffer 2.1 -2.4 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

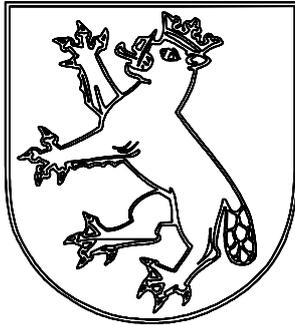
## **III. HINWEISE**

----- Geplante Grundstücksgrenze

( 10 ) Geplante Hausnummer

### **Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 239 "Köhlesrain Teil 1" vom 18.11.1972. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Köhlesrain I – 1.Änderung" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.



Gemeinde: Stadt Biberach an der Riß  
Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren:  
"Köhlesrain I - 1.Änderung"

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:904/44 Index Nr.:1

gefertigt am: 09.11.2011  
geändert am: 15.12.2011  
geändert am:

Fischer / Arnold  
Fischer / Arnold

Stadtplanungsamt:

Christ ( Amtsleiterin )

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen und am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. als Satzung beschlossen.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )