

**STADT BIBERACH AN DER RISS
GEMARKUNG BIBERACH
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

"Riedlinger Straße/Laurenbühlweg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. vom 23.09.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F. vom 08.08.1995

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

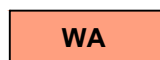
i.d.F. vom 18.12.1990

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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 genannten Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen

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)

Grundfläche

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl / Mindest-/ Höchstgrenze

Als Ausnahme kann die oben genannte Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis 0,65 GRZ überschritten werden, wenn die geplante Tiefgarage intensiv begrünt wird (Erdüberdeckung min. 40 cm).

Zahl der Vollgeschosse

z.B. III als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

OK max. Oberkante Gebäude als Höchstgrenze
z.B. 556.90

Die Oberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist die Oberkante der aufsteigenden Wand (Attika).

1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o - Offene Bauweise
- a - Abweichende Bauweise:
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

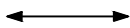
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

 Baugrenze

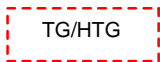
1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Gebäudeausrichtung
Haupttraufrichtung / Hauptgebäudeausrichtung

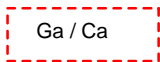
1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

 Flächen für Tief- bzw. Halbtiefgaragen

Tief- bzw. Halbtiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Tief- und Halbtiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der mit TG/HTG 1 gekennzeichneten Teilfläche dürfen Tiefgaragen und Halbtiefgaragen nur verwirklicht werden, wenn gegenüber dem Tiefbauamt der Stadt Biberach nachgewiesen ist, dass in diesem Bereich keine Leitungen der Telekom und/oder der Kabel BW verlegt sind. Alternativ können die dort vorhandenen Leitungen im Einvernehmen mit der Deutschen Telekom AG, der Kabel BW und dem Tiefbauamt der Stadt Biberach verlegt werden.

 Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Garagen und Carports besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit TG/ HTG und Ga/ Ca gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

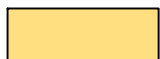
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Wirtschaftsweg



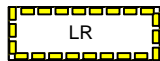
öffentl. Verkehrsfläche

 Straßenberengungslinie

 Private Grünfläche

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom AG und der Kabel BW zu belastende Fläche.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zur Minderung des von der Riedlinger Straße L283 ausgehenden Verkehrslärms sind die Neubauten für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich, III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von:

- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereich I + II

- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III

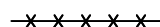
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV

entsprechend Tabelle 8 der Din 4109 aufweisen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von
Gebäudehöhen

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 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.

2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2.3 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 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Freiflächengestaltung

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). Die sonstigen nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.6 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m, sowie an den Wendepunkten von mindestens 1,0 m (Freihaltezone) einzuhalten.

2.7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich ist zwischen benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einer Breite von 2,0 m je Grundstück ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ kann eine Böschung mit einem maximalen Böschungswinkel von 35° hergestellt werden. Ausgenommen von dieser Regelung ist die im zeichnerischen Teil dargestellte vorhandene Stützmauer auf Flurstück 1593/1.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß §75 Abs.3 Ziff.2 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6 und 2.7 mit Bußgeld belegt werden.

3.0 HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze

(87) Geplante Hausnummer

Pro Wohnung sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne "Riedlinger Straße-Süd / Wolfental" und Riedlinger Straße Süd -1. Änderung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Riedlinger Straße/Laurenbühlweg" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

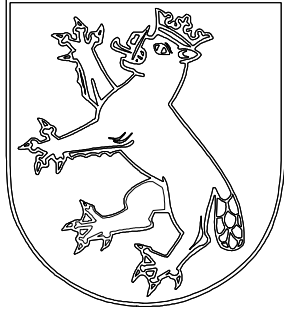

3.2 Bodenschutz

Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.3 Lärmvorbelastung

Verkehrsstraße

Die Lärmbelastung entlang der Bebauung an der Riedlinger Straße beträgt entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom August 2011 tagsüber 66,6 dB(A) und nachts 59,1 dB(A). Die in Ziffer 1.10 festgesetzten Lärmpegelbereiche für die Gebäude wurden auf der Basis der Bestandsbebauung auf Flurstück 1592/1 (Riedlinger Straße 89-93) ermittelt.

	Gemeinde:	STADT BIBERACH AN DER RISS	
	Bebauungsplan:	"Riedlinger Straße/Laurenbühlweg"	
	Maßstab: 1:500	Plan Nr.: 905/14	Index Nr.: 1
	gefertigt am:	19.03.2012	Winter/Schick
	geändert am:		
	geändert am:		
	geändert am:		
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 ausgelegt.		
Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. als Satzung beschlossen.		
Biberach, _____ Kuhlmann (Bürgermeister)		
Das Genehmigungs- / Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlass vom _____ Nr. _____ abgeschlossen.		
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.	Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.	
Biberach, _____ Christ (Amtsleiterin)	Biberach, _____ Christ (Amtsleiterin)	