

# Stadt Biberach an der Riß

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# "Berliner Platz"

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. vom 21.12.2006

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F. vom 01.03.2010

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

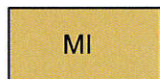
i.d.F. vom 18.12.1990

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 genannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4 a, Abs. 3 unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist 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 0,6 Grundflächenzahl / Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV - als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

z.B. 579,60 m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)  
ü. N.N

Die Gebäudeoberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkante Attika.

#### 1.3 Bauweise

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

o offene Bauweise:

#### 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)



Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung bei Sattel-, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



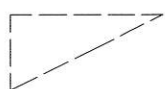
Flächen für Tief- bzw. Halbtiefgaragen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

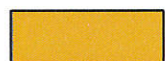
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.  
(wird im weiteren Verfahren festgesetzt)

1.9 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



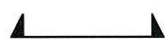
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Stellplätze



Einfahrtsbereich für Tief- bzw. Halbtiefgarage



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

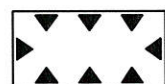
1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gr.

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



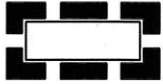
Zur Minderung des Verkehrslärms sind die Neubauten für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich, III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, 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 eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.  
(wird im weiteren Verfahren festgesetzt)

### 1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

### 1.13 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

(1) Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %.

(2) Abs.1 gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

### 2.2 Dachform

(1) Es 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 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.

### 2.4 Freiflächengestaltung

Das Dach der Tiefgarage ist extensiv zu begrünen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Dies gilt nicht für den westlichen Bereich, wo öffentliche Stellplätze ausgewiesen sind.

## 3. HINWEISE

Geplante Hausnummer

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan "Köhelsrain" vom 30.03.1962. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Berliner Platz" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.



Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: **"Berliner Platz"**

Plan im Original Maßstab: 1:200 Plan Nr.:917/44 Index Nr.:0

gefertigt am: 02.10.2013

Winter / Schoßer

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 )

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 )