

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

## „RADGASSE / CONSULENTENGASSE“ 5. ÄNDERUNG

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)  
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i.d.F. vom 24.06.2004  
i.d.F. vom 23.01.1990  
i.d.F. vom 08.08.1995  
i.d.F. vom 18.12.1990

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

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

MK                      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, 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 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB ist bei mehrgeschossigen Gebäuden die Geschossfläche in den Dachgeschossen von geneigten Satteldächern zu mindestens 25 % für Wohnungen zu verwenden.

**WB**                      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 Metern als Höchstgrenze

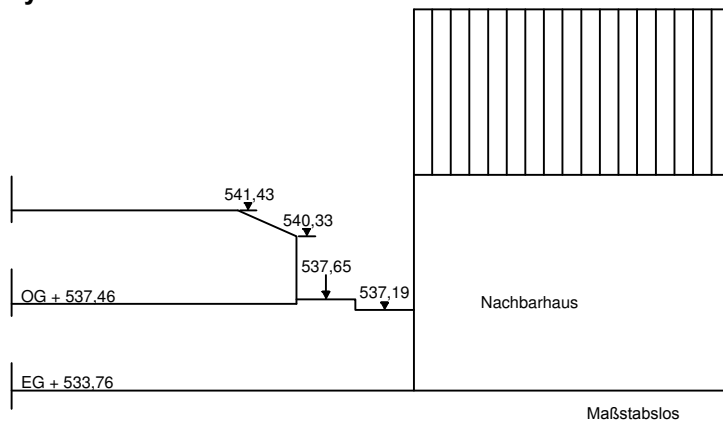
TH max. Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze

TH= 541-542 m ü.NN Traufhöhe in Metern 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.

### Systemschnitt A - A



Die First- bzw. Traufhöhe / Gebäudeoberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt bei der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand. Messpunkt bei der Gebäudekante ist die Oberkante Dachabschluss.

## 1.3 Bauweise

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

a Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung allseitig an die Grenzen gebaut werden.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

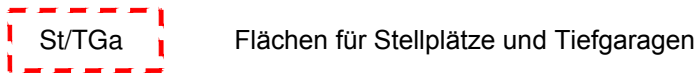


Baulinie



Baugrenze

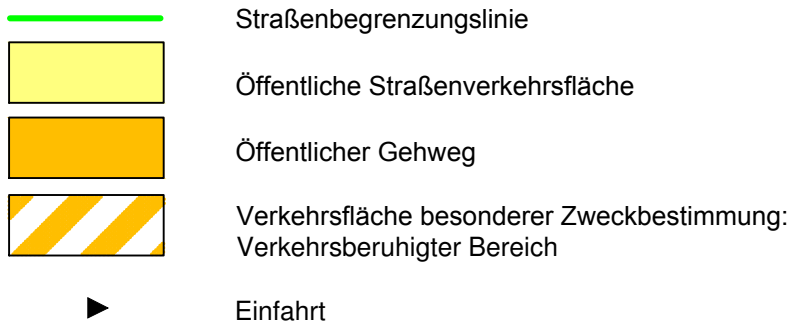
**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)



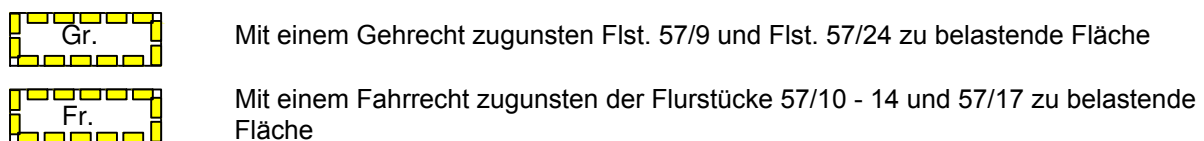
Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

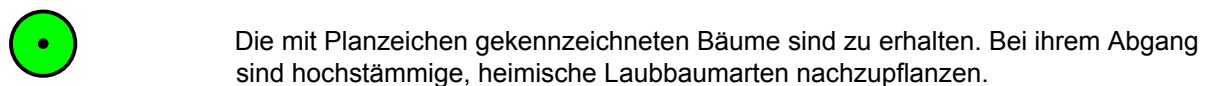
**1.6 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



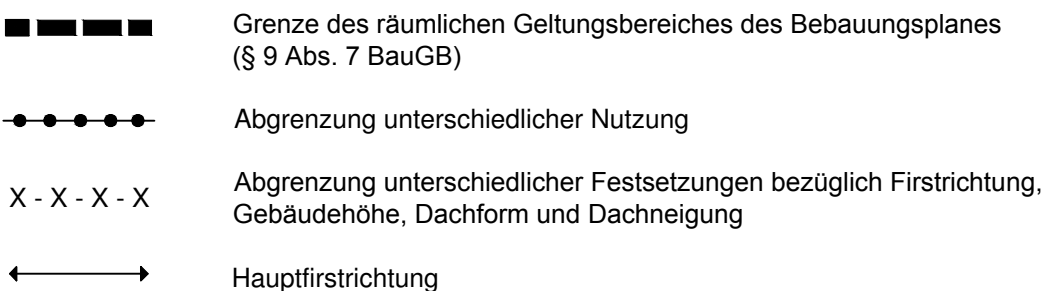
**1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



**1.8 Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



**1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



**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

### 4.1 Stadtbildsatzung

Für die Gestaltung der baulichen Anlage ist die „Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Biberach“ gültig, soweit dieser Bebauungsplan keine andere Festsetzung enthält.

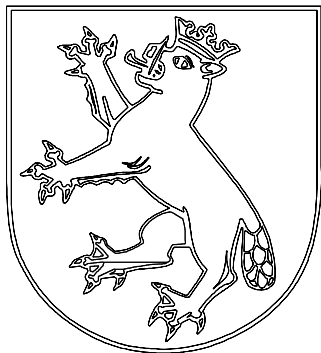
### 4.2 Grundwasser

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

### 4.3 Archäologische Denkmalpflege

Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann auf Kosten des Bauwilligen Auflagen zur Sicherung von Funden machen, insbesondere Sicherungsgrabungen verlangen.

Sollten bei Erdarbeiten (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG).



Stadt Biberach an der Riß

Gemarkung Biberach

Bebauungsplan: "**Radgasse / Consulentengasse**"  
**5. Änderung**

Plan im Original Maßstab: 1:200    Plan Nr.:925/11    Index Nr.: 2

gefertigt am: 23.01.2015

Wt/Sch

geändert am: 27.03.2015

Wt/Sch

geändert am: 12.06.2015

Wt/Sch

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 )