

# " Ortsmitte Ringschnait"

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH ( <b>BauGB</b> )	i.d.F. vom 20.11.2014
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( <b>BauNVO</b> )	i.d.F. vom 11.06.2013
LANDESBBAUORDNUNG ( <b>LBO</b> )	i.d.F. vom 11.11.2014
PLANZEICHENVERORDNUNG ( <b>PlanZVO</b> )	i.d.F. vom 22.07.2011

## I. BEBAUUNGSPLAN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen
- werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.
- 1.1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.2.1 I höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2.2 GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)
- 1.2.3 GFZ 0,6 höchstzulässige Geschoßflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 17, 20 Abs. 3+4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.2.4

WH 6,0

höchstzulässige Wandhöhe in m über vorhandenem Gelände  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der höchste Punkt der bestehenden Geländehöhe im Bereich des geplanten Hausgrundes.  
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Wand bis Oberkante (OK) Dachhaut.

Als Ausnahme können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Quergiebel höherliegende Wandhöhen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 40 % der Traufkantenlänge einer Gebäudeseite bezieht.

### 1.3 Bauweise

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

0

offene Bauweise

### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 2 WE (Wohnungen) pro Wohngebäude

### 1.5 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

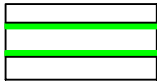


Baugrenzen

### 1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1



Straßenbegrenzungslinie

1.6.2



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Öffentliche Parkfläche

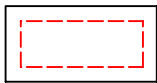
1.6.3



Verkehrsgrünflächen

### 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten

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



oberirdische Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 1.8 Flächen für Nebenanlagen

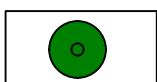
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Je Baugrundstück ist nur 1 Nebenanlage im Sinne von Gebäuden zulässig.

### 1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

1.9.1



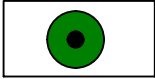
Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen, dauerhaft zu

erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen auf Privatgrund festgesetzten Bäume werden mit angerechnet.

1.9.2

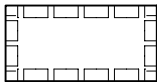


Pflanzerhalt von Bäumen

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

## 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR - FR - LR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



- LR -

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke Nr. 1, 2 +3 und der Versorgungsträger zu belastende Fläche.

## 1.11 sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.11.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über angrenzendem Straßenniveau
- 6 - Bauweise

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 25° - 45°.

Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

Bei Garagen, Carports und untergeordneten Bauteilen sind abweichende Dachformen, wie z.B. Flachdächer zulässig.

### 2.2 Dachgestaltung

„Widerkehren“ sind als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Sie müssen vom Ortgang mindestens 3,0 m, vom First - vertikal gemessen - einen Abstand von mindestens ¼ der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe einhalten.

Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

### 2.3 Dacheindeckung

Die Eindeckung der Satteldächer hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.

Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

## **2.5 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedigungen sind **nur** in Form von lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zwischen benachbarten Grundstücken ist 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 gemeinsame Grundstücksgrenze von Doppelhäusern.

## **2.7 Werbeanlagen und Automaten**

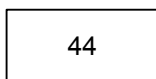
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft und Einrichtung ist max. eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m<sup>2</sup> müssen am Gebäude parallel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

## **2.8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziffer 2 LBO handelt, wer Nr. 2.1, 2.2 und 2.4-2.7 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

# **III. HINWEISE**

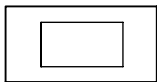
## **3.1 sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



Flurstücknummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeplanung

## **3.2 Grundwasserabsenkung**

Werden kurzzeitige Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

## **3.3 Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Versickerungen von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dürfen nur auf nachgewiesen unbelasteten Flächen nach Maßgabe des Sachgebiets Abwasser erfolgen.

## **3.4 Wasserversorgung**

Für den Bau von Erdwärmesonden besteht im Plangebiet eine Bohrtiefenbeschränkung bei 161 m.

## **3.5 Fließgewässer**

Das Plangebiet befindet sich nahe der Dürnach, einem Gewässer II. Ordnung, aber nicht innerhalb deren Überschwemmungsgebiet. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, wird empfohlen, diese als sogenannte weiße Wanne auszuführen.

### 3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

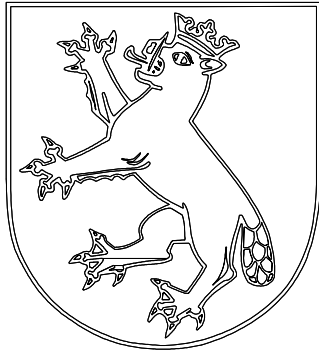
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Ringschnait" i.d.F. vom 19.10.2015 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 3.7 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6106 „Ortsmitte Ringschnait“ vom 08.05.1993. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:  
**"Ortsmitte Ringschnait"**

Plan im Original Maßstab: 1:500      Plan Nr.: 771/61      Index Nr.: 1

gefertigt am: 19.10.2015

geändert am:

geändert am:

Stadtplanungsamt: \_\_\_\_\_

**PLANWERKSTATT a.B.**  
Rainer Waßmann      Stadtplanung  
Bodanstr. 38      88079 Kressbronn

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.10.2015 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf vom 19.10.2015 hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

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

Biberach, \_\_\_\_\_

Kuhlmann ( Bürgermeister )

Ausfertigung:

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, \_\_\_\_\_

Kuhlmann ( Bürgermeister )

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

Biberach, \_\_\_\_\_

Christ ( Amtsleiterin )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, \_\_\_\_\_

Christ ( Amtsleiterin )