

## Stadt Biberach an der Riß Gemarkung Biberach

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# " Talfeldstraße 54 "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN	
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. 03.11.2017
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. 21.11.2017
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. 05.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	i.d.F. 18.12.1990

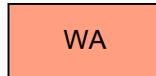
#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.0 Zulässige Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zum deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Ⓜ Vollgeschoßzahl, zwingend

OK 601.50 Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika). Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen und Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1m allgemein zulässig.

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

 Baugrenze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche allgemein zulässig; untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, ausnahmsweise zugelassen werden.

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

 Ga Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Andere Bodenbeläge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe des Umweltschutzes dies erfordern.

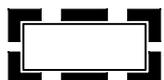
1.7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

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

 Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.  
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften

1.10 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Dachform

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform

FD                  Flachdach

### 2.2 Freiflächengestaltung

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünten Zäunen zulässig.

Offene Standplätze für Abfallbehälter sind unzulässig, diese sind in Gebäude oder geschlossene Nebenanlagen zu integrieren.

## III. HINWEISE



Zum Abbruch vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich

### 3.1 Überschneidung mit Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mettenberger Straße - Talfeldstraße“ (1964). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Talfeldstraße 54“ tritt in seinem Geltungsbereich das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

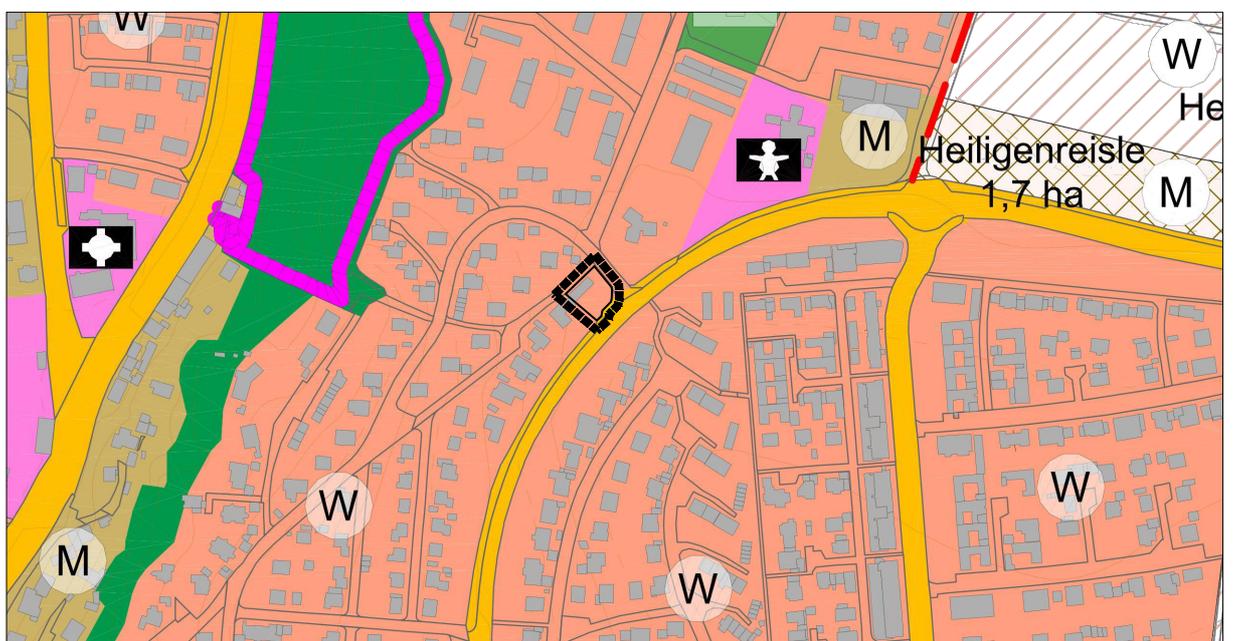
### 3.2 Bohrtiefenbeschränkung

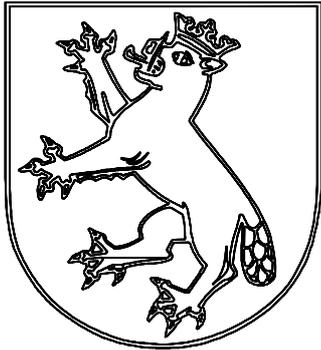
Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht für Erdwärmesondebohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 56 m. Bei Bohrungen kann es zum Austritt von Erdgas kommen.

### 3.3 Anbaubeschränkungsbereich Landesstraße L280

Im Bereich zwischen Landesstraße und vorderer Baugrenze (12m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind, der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde, die im Benehmen mit dem Regierungspräsidium, entscheidet.

### Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020





Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:  
**" Talfeldstraße 54 "**

Plan im Original Maßstab: 1:500    Plan Nr.: 940/34    Index Nr.: 1

gefertigt am: 18.10.2019

Adler / Schoßer

geändert am: 10.12.2019

Adler / Schoßer

geändert am:

## VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

Biberach,

\_\_\_\_\_  
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

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

Biberach,

\_\_\_\_\_  
gez. Adler (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
gez. Adler (Amtsleiter)