

## STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " Banatstraße / Gaisentalstraße "

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F. vom 24.06.2004  
i.d.F. vom 28.01.1990  
i.d.F. vom 08.08.1995  
Geändert durch Gesetz  
vom 19.12.2000  
i.d.F. vom 18.12.1990

### DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

#### 1. 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)

SO Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcounter) (§11 BauNVO)

Die unter §4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) sind nur ein Lebensmittelcounter mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1000 m² zulässig.

Im Sondergebiet (SO) sind zum Schutz der umliegenden Wohngebiete alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen, dass der Immissionswirkungs, flächenbezogene Schallleistungspegel (L<sub>w</sub>/m²) von 55 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts, ermittelt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht überschritten wird. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Der zulässige Beurteilungspegel ist der schalltechnischen Untersuchung vom 10.03.2006, Heine und Jüd zu entnehmen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

##### 1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

z.B. GR=145m² Grundfläche als Höchstgrenze

Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch (Garagen/Stellplätze aus separaten Grundstücken) hinzuzurechnen (21 a Abs. 2 BauNVO).

##### 1.2.2 Im Sondergebiet (SO) gilt:

z.B. GRZ=0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

##### 1.2.3 Für die Gemeinbedarfslinie ("Gaisental-Grundschule") gilt:

z.B. GRZ=0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

##### 1.3 Bauweise

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

D offene Bauweise: nur Doppelhäuser zulässig

E.D offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser 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)

Hauptfistrichtung

##### 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

St/Ga Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Dies gilt auch in den Fällen des § 6 Abs. 1 LBO, wenn diese Anlagen in den Abstandsflächen zulässig sind.

##### 1.7 Flächen für Gemeinbedarf und für Sport und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule: "Gaisental-Grundschule"

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: "Stadteilhaus Weißes Bild"

##### 1.8 Verkehrflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Gehweg

Verkehrsräume

Öffentliche Stellplätze

z.B. 569,00 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt bzw. aus dem Bestand übernehmen.

##### 1.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

##### 1.10 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Die Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:3 herzustellen.

##### 1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung

(§ 9 Abs. 1a) BauGB)

Ausgleichs- Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets:

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen: Herstellung einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 302. Gemarkung Mettenberg sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB zugeordnet, ausgenommen hiervon sind die bestehenden Flächen für die "Gaisental-Grundschule" (Flst. Nr. 1864/1).

Auf den Öffentlichen Eingriff entfallen 0,37 %, auf den privaten Eingriff 0,63 % der Ausgleichsmaßnahme.

##### 1.12 Gehr., Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR

GR

CR

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (ewa-riss, Wasser, Gas, Strom, Telekom) Eigenbetrieb Stadtenwasserversorgung zu belastende Fläche.

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

##### 1.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schutzmaßnahmen an Wohngebäuden, Aufenthaltsräume sind nur zur lärm-  
abgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außen-  
wände sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 dB(A)  
erreicht wird.

##### 1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische  
Laubbäume zu pflanzen.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Wildgehölze zu pflanzen.

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist die vorhandene Vegetationsstruktur  
zu erhalten und zu pflegen.

##### 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Abgrenzung

##### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse

Grundfläche | Geschloßfläche (nicht festgesetzt)

Bauweise | Dachform

Dachneigung

##### 1.16 Ordnungswidrigkeiten

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

##### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)

##### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszu-  
führen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %. Abs. 1 gilt nicht für  
unbehandelte Holzfassaden.

Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planschrieb

Dachgestaltung

Gauen sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens  
1,0 m einzuhalten.

Die Eindeckung geeigneter Dachflächen hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dach-  
ziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder  
Solarthermie sind zulässig.

##### 2.2 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu  
integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

##### 2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. 2  
Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungs-  
bereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m Größe müssen  
am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Licht-  
werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

##### 2.4 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig.

##### 2.5 Einfriedigungen

In den süd- und westorientierten Gärten sind Grundstückseinfriedigungen als Sichtschutzanlagen nur  
an der Grenze zum Nachbargebäude (gemeinsame Grenzlinie) als Mauern, Holzläune, Hecken oder  
begrünte Maschendrahtläune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. An den sonstigen  
Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und eingegrüntem Maschendraht-  
läunen mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

##### 2.6 Stellplatzanzahl

Pro Wohnung sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach mindestens 2 Stellplätze  
pro Grundstück nachzuweisen.

##### 3. HINWEISE

Geplante Grundstücksgrenze

Geplante Hausnummer

##### 3.1 Überschneidungen mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen  
Bebauungspläne "Gaisental-Banatstraße" vom 20.03.1961 (Ortsbauplan), "Krummer Weg - West"  
vom 24.07.1970, "Ob dem Ziegelhaus" (Teilgebiet Verkehrsflächen) vom 07.10.1981,  
"Siebenbürgenstraße/Krummer Weg" vom 29.03.1969. Mit Erlang der Rechtskraft des Bebauungsplanes  
"Banatstraße/Gaisentalstraße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten  
Bebauungspläne außer Kraft.

##### 3.2 Mülltonnenabstellplatz

Mülltonnenabstellplatz

Die Müllbehälter sind am Tag der Müllabfuhr zu den im Plan besonders ausgewiesenen Mülltonnen-  
abstellplätzen zu bringen.

##### 3.3 Altlastverdachtsflächen

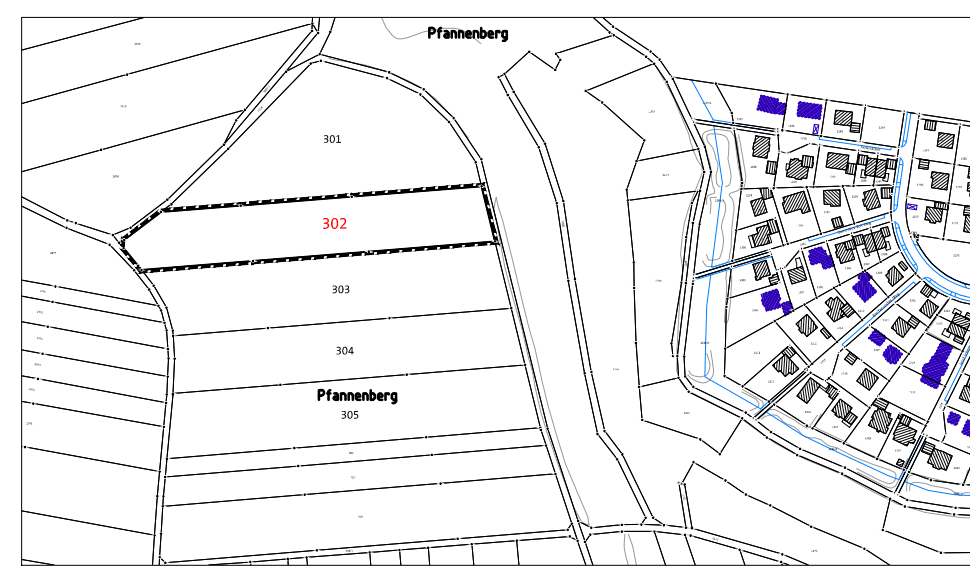
Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Altlastlagen (Abbruch-  
material, Hausmüll, Fäkalischlamm) vorhanden. Die Lage der Altlastlagen wurde im  
Rahmen eines Gutachtens zur Geotechnik und zur Altlastlagerung erhoben (Ing.-Büro  
Henke und Partner vom 08.07.2003/23.04.2004). Die Entsorgung von Aushubmaterial  
ist mit dem Landratsamt Biberach abzustimmen.

##### 3.4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 Abs. 2 LBO bzw. § 213 BauGB können Verstöße gegen Festsetzungen dieses Bebauungs-  
planes als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden.

##### 3.5 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets:

Auf der mit Planzeichen umgrenzten Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese  
angelegt. Die Fläche, auf der die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird, beträgt 8684 m².



M. 1: 5000

385

	Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS Bebauungsplan: "Banatstraße/Gaisentalstraße" Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 876/21 Index: 1 gefertigt am: 02.02.2006 Winter/Schoßer geändert am: 09.03.2006 Winter/Schoßer Stadtplanungsamt: C. Kuhlmann (Bauassessor)
--	--

##### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 25.07.2005 beschlossen und am 30.07.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2005 bis 12.08.2005.

Der Gemeinderat hat am 24.04.2006 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.03.2006 Index C gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.04.2006 bekanntgemacht und am 31.05.2006 berichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 09.03.2006 Index C hat mit der Begründung vom 09.03.2006 von 05.05.2006 bis 05.05.2006 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 20.11.2006 den Bebauungsplan i.d.F. vom 29.09.2006 Index 1 als Satzung beschlossen.

Biberach, 22.11.2006 C. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 20.11.2006 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 22.11.2006 C. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.02.2007 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, 14.02.2007 C. Kuhlmann (Bauassessor)

Biberach, 22.11.2006 C. Kuhlmann (Bauassessor)

##### Gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

385/1

	Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren: "Banatstraße / Gaisentalstraße" 1. Änderung Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 876/21 Index Nr.: 2 gefertigt am: 11.04.2018 Adler / Arnold geändert am: 17.04.2018 Adler / Arnold Stadtplanungsamt: C. Christ (Amtsleiterin)
--	--

##### VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.07.2016 beschlossen und am 18.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die ortsübliche Auslegung wurde am 18.04.2018 bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit zugehöriger Begründung vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 ortsüblich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2018 die Bebauungsplanänderung vom 13.06.2018 als Satzung beschlossen.

Biberach, 30.07.2018 C. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.07.2018 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 30.07.2018 C. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 09.01.2019 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, 11.01.2019 C. Christ (Amtsleiterin)

Biberach, 30.07.2018 C. Christ (Amtsleiterin)