



# Stadt Biberach an der Riß Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätze II"

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**  
 DAS BAUREGELZUGB (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017  
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990

## I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 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 - 21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl / Mindest- / Höchstgrenze

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 im mit WA 5 bezeichneten Teil des Gebiets ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 allgemein zulässig.

Zahl der Vollgeschosse  
 z.B. III - IV - als Mindest- und Höchstgrenze  
 z.B. II - zwingend  
 z.B. II - als Höchstgrenze

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen  
 z.B. Th 60,00 Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze  
 z.B. OK 580,00 Oberkante in Meter als Höchstgrenze

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Hauptknotennetz DHHN 13). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schräglauf von Außenseite aufliegender Wand mit der Dachhaut. Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Absta).

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeneintrag ist zulässig:

0 Offene Bauweise  
 1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 2 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
 a Abwechslende Bauweise „Kettenhaus“

Innere der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze anzubauen.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist allgemein zulässig mit:  
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche  
 - Terrassen  
 - Balkonen bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseele

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf Grundstücken, auf denen Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilen des Gebietes sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

— Straßenbegrenzungslinie  
 — Offene Straßenverkehrsfläche  
 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche  
 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg  
 — Verkehrsgrün  
 P Parkplatz öffentlich  
 ▲ Einfahrtbereich für Tiefgaragen

z.B. 335,00 Geplante Höhenlage der Straße in Meter über NN (Deutsches Hauptknotennetz DHHN 12) bezogen

Aufhebungsvorbehalt von Verkehrsflächen:  
 Von der Aufhebung der Verkehrsflächen kann abgesehen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Standorte für bewegliche Abfallbehälter an Tagen der Müllabholung

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Offentliche Grünfläche

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

Nicht überbaue Abstell-, Lageflächen und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versickernde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

Nicht schädlich verweinigtes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzulassen (Zisternen sind erlaubt).

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsgerechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR mit einem Leitungsgerechte zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche

1.13 Verkleinerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

An den entsprechenden Planzeichnungen gekennzeichneten Fassaden sind offene Fenster schutzbedürftiger Räume (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) von Wohnungen im Sinne von Nr. 4.1.3 TA Lärm i.V.m. DIN 4109, Ausgabe November 1989 unzulässig.

Abweichend hiervon sind offene Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig, wenn durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorräum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungswert durch Gewerbelärm von 55(dB) (RA) tagsnachts nicht überschritten wird. Im Fall offener Vorbauten darf die Schallschirmung des Vorräum nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenhülle gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

Beim Nachweis geringerer möglicher Außenlärmpegel kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgesehen werden.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Laubgewürchen sind zulässig.

Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hierfür ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberlichter, Solaranlagen und sonstige untergeordnete Bauteile.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den sonstigen nicht überbauten Flächen ist Grünland (Rasen, Blumenwiese etc.) anzulegen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften  
 Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete z.B. WA 1, WA 2, WA 3, WA 4  
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen / Vollgeschossezahl / Gebäudehöhen / Dachformen

1.16 NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben, auszuführen; bei Grau- und Blautönen ist ein Hellbezugswert von mindestens 50 % ausreichend. Unzulässig sind reflektierende Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

Dachform / Dachneigung für Hauptgebäude, entsprechend Planeneintrag ist zulässig.  
 FD Flachdach

Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens die Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Entgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,8 m<sup>2</sup> Anschlagfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegendes Werbematerial und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünter Zäunen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen zwischen Doppel- und Kettenhäusern auf der gemeinsamen Grenze bis zu einer Höhe von bis zu 2 m sowie einer Tiefe von 3 m, gemessen ab Hauswand auf der Wohnhausseite, zulässig.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind auf den ungebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren. Sie sind nicht zulässig in Grenzgaragen und grenznahen Nebenanlagen.

Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standorte des Nachbarns durch Hecken schutzschonend einzufassen.

Mit Gebäuden, Einfriedigungen und großformatigen Steinen (z.B. Findlinge) ist auf öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,25 m (Freihaltezone) einzuhalten.

2.5 Aufschüttungen Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Einrichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

An den Grundstücksflächen sind unterschiedliche Geländehöhen durch Böschungen entsprechend den Regelungen des Nachbarrechts anzulegen. Sichtschutzwände entlang öffentlicher Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m.

2.6 Führung von Niederspannungsteilungen

Niederspannungsteilungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO mit Bußgeldern geahndet werden.

III. HINWEISE

Geplante Grundstücksgrenze  
 z.B. (12) Geplante Hausnummer  
 z.B. 591,62 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN (Deutsches Hauptknotennetz DHHN 12)

3.1 Überschreitung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zuliefererweg - Nord II“ vom 20.03.1984. Mit Ertragung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Taubenplätze II“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 6) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Beibehaltung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 DMSG)

3.3 Abdeckung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

In den anstehenden Böden ist prinzipiell nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen mit geringen Schichtwassermengen zu rechnen. Es wird empfohlen die Bodenplatten und die Kellerwände abzudecken bzw. aus wasserundurchlässigen Beton herzustellen. Ring- und Flächenentwässerungen oder Schichtwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals liegt in der Regel bei -1,80 m unter Straßenoberkante und ist somit im Regelfall auch nicht für den Anschluss von Drainagen geeignet. Zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Regenwasserkanals ist das Anschließen von Drainagen an die Regenwasserkanäle nur zulässig, wenn kein Schicht- oder Grundwasser (Wasser, welches 5 Tage nach Ende des Regenereignisses noch in die Drainage eintritt) abgeleitet wird.

3.4 Überflutungsschutz nach DIN 1986/100

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche muss ein Überflutungsschutz nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorliegen werden.

3.5 Kräfte / Höhe Baugeräte

Bei Kranaufstellungen und Einsatz sonstiger sehr hoher Baugeräte ist eine Genehmigung seitens der RP Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr erforderlich, sofern sich der Aufstellort in einem Radius von 1,5 km um einen der beiden Flugplätze befindet.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen gilt die „Setzung über Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen“ in der jeweils gültigen Fassung.

3.7 Bodenschutz

Der Aushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.8 Starregenereignisse

Bei Starkregen besteht gegebenenfalls für tieferliegende Lichte- oder schlichte, Kellerzäune, Grundstückszäunen und Tiefgaragenanlagen ein Überflutungsgefahr.

Auszug rechtskräftiger Flächenutzungsplan



423

Stadt Biberach an der Riß  
**"Taubenplätze II"**  
 Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 943/21 Index Nr.: 3  
 gefertigt am: 14.08.2020 Winter/Erns  
 geändert am: 28.09.2020 Winter/Erns  
 geändert am: 08.12.2020 Winter/Erns

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 21.10.2019 beschlossen und am 28.02.2020 öffentlich bekanntgemacht.  
 Die vorgezogene/frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.03.2020 bis 20.03.2020.  
 Der Gemeinderat hat am 28.09.2020 die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Die öffentliche Auslegung wurde am 07.10.2020 bekannt gemacht.  
 Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom 15.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausliegen.  
 Der Gemeinderat hat am 01.03.2021 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 08.12.2020 als Satzungen beschlossen.  
 Biberach, 04.03.2021 gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:  
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 01.03.2021 überein.  
 Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.  
 Biberach, 04.03.2021 gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.03.2021 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.  
 Biberach, 11.03.2021 gez. I.V. Fischer (Stv. Amtsleiterin) Biberach, 11.03.2021 gez. I.V. Fischer (Stv. Amtsleiterin)