

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Waldseer Straße / Mühlweg / Wiesenstraße“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

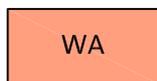
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme (kleinere Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Als Ausnahme ist gem. § 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Anrechnung der Tiefgarage eine GRZ bis max. 0,85 zulässig. Die GRZ von Hauptgebäuden darf die zulässige GRZ nicht überschreiten.

TH Traufhöhe in Metern (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

z.B. 541,40 als Höchstgrenze

z.B. 544,00-546,70 als Mindest- und Höchstgrenze

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.

OK Oberkante in Metern (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

z.B. 541,40 als Höchstgrenze

z.B. 544,00-546,70 als Mindest- und Höchstgrenze

Die Oberkante ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist Oberkante Dachabschluss/Attika.

1.3 **Bauweise**

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

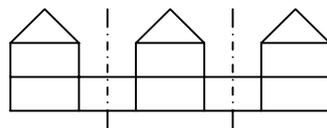
o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

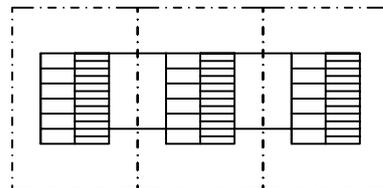
a1 Geschlossene Bauweise als Kettenbebauung (Länge der Hauptgebäude 10 bis 25 m) mit max. zweigeschossigen Zwischenbauten (Breite der Zwischenbauten mind. 3 m), die auf den Straßenseiten gegenüber den Hauptgebäuden um jeweils mind. 1,50 m zurückzusetzen sind.

a2 Für die Hauptgebäude gilt offene Bauweise als Einzelhausbebauung. Ergänzend können Zwischenbauten mit OK max. 538,70 m und einer Mindestbreite von 2,50 m ein- oder zweiseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die Zwischenbauten sind auf der Straßenseite gegenüber den Hauptgebäuden um mind. 1,50 m zurückzusetzen.

Schemaskizze



Schnitt



Grundriss

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)

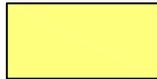
 Hauptfirstrichtung bei Satteldächern, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

1.6 **Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

 TG/HTG Flächen für Tief- bzw. Halbtiefgaragen

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

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

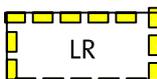
1.8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Wasserfläche, Gewässer 2. Ordnung:
Schwarzer Bach

1.9 Dach- und Hofflächenentwässerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei Neubauten ist das von Dach- und Hofflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke, die direkt an den Schwarzen Bach angrenzen, unvermischt in die Vorflut (Schwarzer Bach) einzuleiten.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-  Mit einem Leitungsrecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks zu belastende Fläche.
-  Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen. Die Lage der Überfahrten kann gegenüber der zeichnerischen Darstellung verschoben werden. (Ziel ist ein Rückbau der Bachverdolung und eine Zufahrt zu den Grundstücken über Brückenbauwerke).

1.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

-  Schutzmaßnahmen an Gebäuden: Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 dB (A) nicht überschritten wird und eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

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

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

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit (nicht festgesetzt)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
Traufhöhe/Oberkante	Dachneigung

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Dachform und -neigung siehe Planeinschrieb

SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, PD = Pultdach, FD = Flachdach. (MD: Ausnahmen von der Dachneigung sind zulässig)

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder 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 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig. Die Werbefläche wird je Betrieb oder Einrichtung auf max. 3 m² beschränkt.

2.3 Führung von Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

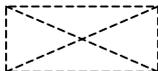
Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

2.5 Müllbehälter

Müllbehälter sind ins Gebäude zu integrieren bzw. ihre Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

3. HINWEISE

x 533,43 Bestandshöhe Fahrbahn



Bestehende Bachüberfahrten

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich von folgenden, rechtskräftigen Ortsbau- bzw. Bebauungsplänen:

- „Waldseer-, Schwarzbach-, Saar-, Wiesen- u. Rollinstraße“ von 1943
- „Rollinstraße - Schwarzer Bach“ von 1954
- „Verbreiterung Waldseer Straße, Blatt 1“ von 1972

Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Waldseer Straße/Mühlweg/Wiesenstraße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Ortsbau- bzw. Bebauungspläne außer Kraft.

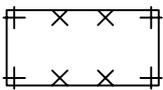
3.2 Lärmvorbelastung

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der B312 (Waldseer Straße), des Mühlwegs und der Rollinstraße. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Stadtplanungsamtes der Stadt Biberach vom November 2006 beträgt die Lärmbelastung (für das Prognosejahr 2020) an der

Waldseer Straße: 70 - 75 dB(A) tags, 61 - 65 dB (A) nachts
Schwarzbachstraße: 59 - 61 dB(A) tags, 50 - 52 dB(A) nachts
Ecke Schwarzbachstraße/Mühlweg: 63 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts
Mühlweg: 61 - 63 dB(A) tags, 52 - 54 dB(A) nachts
Saarstraße 18 u. 20, 5.+6.OG: 57 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts

Die Schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass an den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebäuden im Falle eines Neubaus sowie bei An- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen sind. Für die den Straßen zugewandten Fassaden werden Bauteile mit dem jeweils erforderlichen Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume empfohlen, wie z.B. der Einbau von „nicht-öffnenbaren“ Schallschutzfenstern und geregelten Lüftungseinrichtungen. Um die Akzeptanz von „nicht-öffnenbaren“ Fenstern zu erhöhen, sind an den Fenstern Vorrichtungen für Stoßlüftungen vorzusehen. Sinnvoll ist auch eine Ausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

3.3 Verdacht auf Altlast



Auf den Flurstücken 627 und 628 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Objekt-Nummer (B) 01078. Entsprechend der vorgenannten Abkürzung ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B“ = Belassen zur Wiedervorlage erfasst. Baumaßnahmen, die in diese Altlastenverdachtsfläche eingreifen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen.