

# Stadt Biberach an der Riß Gemarkung Rißegg

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " Weissdornweg "

### Gesetzliche Grundlagen

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

### I. 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)
----	--

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II - als Höchstgrenze

z.B. (II) - zwingend

Gebäudehöhe

TH 552.00 Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze

TH 551.50 - 552.00 Traufhöhe in Metern 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.

FH 587.00 Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze

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

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise:  
Einseitige Grenzbebauung

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)

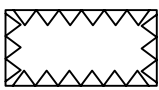
 Hauptfirstrichtung bei Sattel- und Pultdächern

Als Ausnahme kann die Hauptfirstrichtung um 1 - 3 ° gedreht werden.

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

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten.



Entlang der Kreisstraße K 7500 (Rißegger Straße) ist ein 15m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.


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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh- und Radweg

 Öffentlicher Wirtschaftsweg


 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsgrün



Öffentliche Stellplätze

Die Lage und Anzahl der öffentlichen Stellplätze wird erst nach Fertigstellung der Hochbauten festgelegt. Ihre Lage wird auf die Grundstückszufahrten abgestimmt.

 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

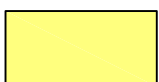
Verkehrsanschlüsse an die Rißegger Straße sind nicht zulässig.

576.90 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

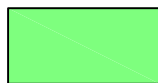
1.9 Flächen für Entsorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Retentionsfläche: Flächen für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Anfallendes Wasser von Dachflächen ist in das qualifizierte Trennsystem oder die Entwässerungsmulden einzuleiten und über diese der Retentionsfläche zuzuführen.

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



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche

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



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind einheimische Laubbäume und Feldgehölzgruppen zu pflanzen.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauBG und ihre Zuordnung  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Ökokonto der Stadt Biberach

Ausgleichsmaßnahme Nr. 23 Haldenäcker Flst. Nr. 1233, Markung Mettenberg ( ca. 6150 m<sup>2</sup> )

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 30 % und auf die privaten Eingriffe 70 % der Ausgleichsmaßnahmen.

1.13 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. Eine Verschiebung des Standortes ist zur Anpassung an die Grundstückszufahrt möglich.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölze entsprechend dem Grünordnungsplan zu pflanzen.

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

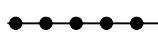


Zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Reißegger Straße K 7500 sind die dem Lärm zugewandten Fenster in Schallschutzklasse 2 auszuführen (siehe Hinweis Lärmvorbelastung). Alternativ kann auch eine 1,5 - 1,8 m hohe Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, die das Erdgeschoss und den Außenwohnbereich vor Lärm abschirmen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise



Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Gestaltungsbereich

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %.

Abs. 1 gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

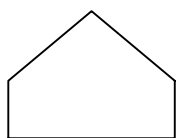
#### 2.1.2 Dachform

Es sind nur Sattel- und/oder Pultdächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer als untergeordnete Bauteile zulässig.

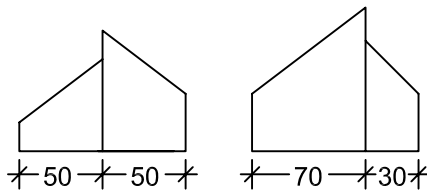
Im Gestaltungsbereich A sind Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer im Verhältnis von 50/50 bis zu 70/30 mit einer Dachneigung von 35 - 45 ° zulässig. Beim höhenversetzten Pultdach darf der untergeordnete Teil auch eine Dachneigung zwischen 20 - 45° aufweisen.

Im Gestaltungsbereich B (TH ca. 5,5-6,0 m) sind Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer und einhöftige Pultdächer mit einer Neigung von 5 -10° zulässig.

Skizzen



Satteldach



höhenversetztes Pultdach



einhöftiges Pultdach

#### 2.1.3 Dachgestaltung

"Widerkehren" sind nur als Weiterführung der Fassadenflächen im Bereich A 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 1/4 der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe einhalten.

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

Im Bereich A hat die Eindeckung geneigter Dachflächen mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Im Bereich B sind bei flachgeneigten Pultdächern von 5 -10° auch andere Dachmaterialien zulässig.

Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

## 2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. eine Werbeanlage bis max. 1 m<sup>2</sup> 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.

## 2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.4 Freiflächengestaltung

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

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

## 2.5 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 Doppel- oder Reihenhäusern.

## 2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Gemäß § 75 Abs. 2 LBO bzw. § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

# III. HINWEISE

— — — — Geplante Grundstücksgrenze

( 5 ) Geplante Hausnummer

## 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rißegg-Nord" Nr. 7111 vom 03.05.83. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Weißdornweg" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

## 3.2 Abdichtung von Bauwerken

Aufgrund der gewählten Regenwasserentsorgungskonzeption (Retentionsanlagen mit Versickerung / Verdunstung) stehen keine Anschlüsse für Hausdrainageleitungen zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (August 2000) oder in WU-Beton nach DIN 1045 durchzuführen.

## 3.3 Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial

Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

#### 3.4 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

#### 3.5 Lärmvorbelastung

##### Verkehrsstraßen

Entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom 15.02.2007 weist die Lärmbelastung von der Reißegger Straße einen Immissionspegel vor der westlichen Fassade der Bebauung, "Weißdornweg Nr. 1" von 56,7 dB(A) tags und 47,1 dB(A) nachts auf. Der Immissionspegel vor der westlichen Fassade des Gebäudes "Weißdornweg Nr. 2" beträgt 56,9 dB(A) tags und 47,3 dB(A) nachts.

### **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### 4.1 Bodenschutz

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