STADT BIBERACH AN DER RISS
GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"TAUBENPLÄTZLE"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	**i.d.F. vom 27.08.1997**
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	**i.d.F. vom 23.01.1990**
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	**i.d.F. vom 08.08.1995**
	(Geändert durch Gesetz vom 19.12.2000)
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)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind als Ausnahme nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

z.B. 125 — Grundfläche in m² als Höchstgrenze

Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO sind zulässig, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§19 Abs.4 BauNVO i.V.m. §31 Abs.1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II — als Höchstgrenze

z.B. III-IV — als Mindest - und Höchstgrenze

z.B. Ⓘ — zwingend

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. Bei Pultdächern wird der Tiefpunkt des Daches als Traufe definiert.(Lage der Dachrinne)

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

E - nur Einzelhäuser zulässig

H - nur Hausgruppen zulässig

a1 - abweichende Bauweise:
geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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)

Haupttraufrichtung

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

St Flächen für Stellplätze

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

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

NA Flächen für Nebenanlagen

Im mit WA 1 bezeichneten Teil des Plangebiets sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie der bebaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Im mit WA 2 bezeichneten Teil des Plangebiets ist die Lage der Nebenanlage frei wählbar.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrün



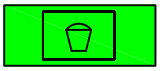
Öffentliche Stellplätze

z.B. 595,37 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

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



private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser unbebauter Flächen in Drainagerohren ist unzulässig (s. Ziff. 3.1).

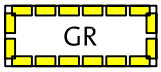
1.11 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung**
(§ 9 Abs. (1a) BauGB)

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen:
Die im Bebauungsplan nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB zugeordnet. Auf den Öffentlichen Eingriff entfallen 29,3 %, auf den privaten Eingriff 70,7 % der Ausgleichsmaßnahme.
Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets umgesetzt. Auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 1500, Gemarkung Biberach (Lindele) wird eine Streuobstwiesehergestellt; die Fläche beträgt 3270 m². Auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 458/0, Gemarkung Ringschnait (Dürnachtal) wird eine Wiese extensiviert sowie ein Feldgehölzstreifen hergestellt; die Fläche beträgt 2912 m². Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem gesamten Plangebiet als Sammelausgleichsmaßname zugeordnet.

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



Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Angrenzer, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.



Mit einem Gehrecht zugunsten der Angrenzer zu belastende Fläche.

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



Schutzmaßnahmen an Wohngebäuden. Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die Aussenwände einschl. ihrer Fenster sind so auszubilden, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von max. 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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

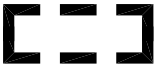


An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.



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

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

-x-x-x-x-x-x- Sonstige Abgrenzung

1.16 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoß
Grundfläche	Geschoßfläche (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

1.17 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß §213 BauGB können Verstöße gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Taubenplätzle"

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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
PD = Pultdach, FD = Flachdach, DN = Dachneigung

Die Dachneigung im WA 1 beträgt max. 10 °, im WA 2 max. 20°

Die Dacheindeckung hat mit einer Alu-Sinuswelle (natur), gewellten Faserzementplatten (naturgrau) zu erfolgen; Flachdächer sind mit einer Kieslage oder mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dachaufbauten sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Nebengebäude

2.2.1 Dachgestaltung

Nebenanlagen sind im Hinblick auf die Dachgestaltung, den Hauptgebäuden anzupassen.

2.3 Müllbehälter

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

2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. 1 Werbeanlage zulässig.

Fremdwerbung von Dritten ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen von mehr als 1 m² Größe müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe oder Attika als Eigenwerbung zulässig.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.5 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.6 Freifläche

Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

In den süd-und südwestorientierten Gärten sind Grundstückseinfriedigungen als Sichtschutzanlagen nur an der Grenze zum Nachbargebäude (gemeinsame Grenzwand) als Mauern, Holzzäune, Hecken oder begrünte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und eingegrünten Maschendrahtzäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Generell müssen sie vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Beträgt die Neigung des natürlichen Geländes bei Reihenhauszeilen mehr als 2,5 %, so können ausnahmsweise Höhenunterschiede bis max. 0.7 m mit Stützmauern abgefangen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,7 m sind nur zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen zulässig.

2.7 Stellplatzanzahl

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach sind für Einzel + Kettenhäuser mindestens 2 Stellplätze pro Grundstück, für den III-IV geschossigen Baukörper am nördlichen Rand des Plangebiets 1 Stellplätze pro Wohneinhei nachzuweisen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß §75 Abs. 2 LBO können Verstöße gegen Festsetzungen der Ziff. 2.1.1, 2.5 dieses Bebauungsplanes als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden.

3. HINWEISE

– – – – – – Geplante Grundstücksgrenze

z.B. 12 Geplante Hausnummer

3.1 Ausführungsempfehlung

Nach Ziff. 1.10 ist die Herstellung von Gebäudedrainageleitungen nicht zulässig; es wird daher empfohlen die Keller der Gebäude in wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

3.2 Schallschutzmaßnahmen

Zum Nachweis der nach Ziff. 1.13 geforderten Schallreduktion, ist eine gutachterliche Aussage im Genehmigungs-verfahren erforderlich.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Von der Nutzung des Flurstrücks Nr. 1453/1 (Areal Bereitschaftspolizei) geht eine Lärmbelastung aus. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2003 betragen die Emissionswerte tagsüber zwischen 65 und 70dB (A). Für ein allgemeines Wohngebiet gilt tagsüber ein Richtwert von 55 dB (A).