

# STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# "Riedlinger Straße Süd" 1. Änderung

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

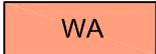
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

 WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
--	--

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 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 Ausnahme kann die zulässige Grundfläche überschritten werden, wenn eine intensive Begrünung der erdüberdeckten Tiefgarage durchgeführt wird.  
(§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II - als Höchstgrenze

TH Traufhöhe in Metern 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.

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

Die Oberkante ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist Oberkante Dach. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Oberkanten sind für untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten) bis max. 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

### 1.3 **Bauweise**

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o Offene Bauweise

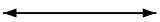
### 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 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)

 TGa Flächen für Tiefgaragen

### 1.7 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh- und Radweg

 Wirtschaftsweg

 Verkehrsgrün

 Einfahrtsbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen

z.B 543.42 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

### 1.8 **Regenwasserbewirtschaftung**

#### 1.8.1 **Maßnahmen für die Rückhaltung, Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in eine Vorflut**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach und Hofflächen der Gebäude " Steigmühlstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20 " sowie " Laurenbühlweg 5 und 7 " ist bei Neubebauung nach vorheriger Pufferung in die Vorflut " Wolfentalkanal " einzuleiten.

### 1.8.2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

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

### 1.9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Wasser (Wasserpumpstation)

### 1.10 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Abstandsrün / Schutzgrün /  
Gewässerrandstreifen



Private Grünfläche:  
Wiese mit Einzelbäumen

### 1.11 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wolfentalbach, Gewässer 2. Ordnung

### 1.12 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft:  
Grünland

### 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten Flst. Nr. 350/1



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (e wa riss) zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Eigenbetrieb Stadtentwässerung, e wa riss, EnBW, Telekom) zu belastende Fläche



Mit einem Fahrrecht zugunsten Flst. 350/1 zu belastende Fläche

### 1.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schutzmaßnahmen an Gebäuden: Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. 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.

### 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- x - x - x - x Sonstige Abgrenzung

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
Gestaltungsbereich	Dachneigung

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

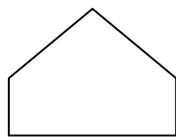
Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %. Dies gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

#### 2.1.1 Dachform

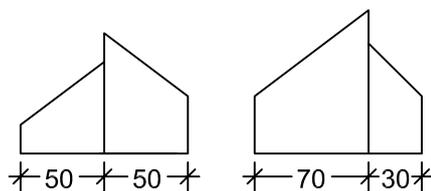
Im Gestaltungsbereich A sind nur Dächer mit einer max. Dachneigung von 0 - 10° zulässig.

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

Skizze



Satteldach



höhenversetztes Pulldach

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Für Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer wird festgesetzt:

"Widerkehren" sind als Weiterführung der Fassadenflächen 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 Gesamtdachhöhe einhalten.

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

Die Eindeckung der Dachflächen hat mit naturroten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

### 2.2 Müllbehälter

Müllbehälter sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

### **2.3 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist eine Werbeanlage mit einer max. Größe von 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.

### **2.4 Führung von Versorgungsleitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

### **2.5 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.

## **3. HINWEISE**

————— Geplante Grundstücksgrenze

z.B. (16) Geplante Hausnummer

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### **3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne " Riedlinger Straße - Süd / Wolfental " vom 18.07.1968 und " Wolfental Süd - West " vom 01.09.1966. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes " Riedlinger Straße Süd " 1. Änderung treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

### **3.2 Lärmvorbelastung**

#### Verkehrsstraße

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung ( Stadtplanungsamt vom Februar 2007 ) beträgt die Lärmbelastung an den Gebäuden an der Steigmühlstraße bis zu 66,4 dB(A) tags und bis zu 56,6 dB(A) nachts.

Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass für die Gebäude die Immissionswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Schlafräume sollen daher trotz öffentlicher Fenster mit einem mechanischen Be- und Entlüftungssystem geplant werden. Im Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise (bewertete Schalldämmmaße der Bauteile) zu führen.

### **3.3 Oberflächenwasser**

Die unter Ziff. 1.8.1 geforderte Einleitung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **3.4 Quellwasser**

Auf Flst. 350/2 ist eine Quellwasserfassung vorhanden. Im Genehmigungsverfahren ist die Ableitung des anfallenden Wasser nachzuweisen.