

STADT BIBERACH AN DER RISS
GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" TALFELD "

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 Bau NVO)

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

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

| | |
|--|--|
|  SO | Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel) (§ 11 BauNVO) |
|--|--|

Im Sondergebiet sind zulässig:

1. Wohnungen
2. Dienstleistungsbetriebe
3. Gastronomiebetriebe
4. Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1500m²
Als Ausnahme können innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

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-III - als Mindest- und Höchstgrenze

z.B. (II) - zwingend

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

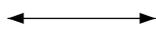
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche
- H nur Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig

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

 Baulinie

 Baugrenze

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung bei Sattel-, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

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

 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

 Flächen für Garagen

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

$\frac{WA}{zW_o}$ pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

1.8 Von der Bebauung freizuhalten 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 Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.



Entlang der L 280 ist außerorts ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung freizuhalten.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg (nach Planeinschrieb)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



- Verkehrsberuhigter Bereich



- Fußgängerbereich



- Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

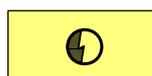
560.30

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.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

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



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

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



Öffentliche Grünfläche



- Parkanlage



- Spielplatz



Private Grünfläche

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



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese herzustellen.

Die aufzubauenden Grünstrukturen sind dauerhaft zu pflegen; beim Abgang einzelner Bestandteile dieser Struktur, sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen.

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

Die im Bebauungsplan mit nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets:

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die zusätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Der Ausgleich erfolgt auf Ökopoolflächen der Stadt Biberach. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen % und auf die privaten Eingriffe % der Ausgleichsmaßnahmen.

1.15 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (siehe Planeinschrieb).

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



Zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Mettenberger Straße und die Planstraße A sind die dem Lärm zugewandten Fenster in Schallschutzklasse 2 auszuführen (siehe Hinweis)

1.17 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.

1.18 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- x- * -x- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ↙ Flächen gleicher Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Gebietsart | Zahl der Vollgeschosse |
| Zahl der Wohnungen | |
| Grundflächenzahl | --- |
| Bauweise | Dachform Dachneigung |

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

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

(2) Abs. 1 gilt nicht für unbehandelte Holzfassaden.

2.1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb

PD = Pultdach

FD = Flachdach

DN <10° = Dachneigung

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Geschäft oder Einrichtung max. eine, im Sondergebiet max. zwei Werbeanlagen (je eine an der Nord- und an der Westfassade) 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 Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

(1) 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).

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

2.5 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung (Geschosswohnungsbau) sind mind. 1,5 Stellplätze, pro Grundstück (Einfamilienhäuser) mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne "Mozartstr. - Ost" Nr. 373 vom 24.04.2003, "Talfeld - Langes Gewand" Nr. 163 vom 27.02.1962, "Hauptsammelstr. A46 Bachlangen - Bergerhausen / West" Nr. 192 vom 06.04.1966 treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Abdichten 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 Lärmvorbelastung

Verkehrsstraße

Die Lärmbelastung entlang der L 280 (Mettenberger Straße) beträgt entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom August 2007 tagsüber max. 82,2 dB(A), entlang der Planstraße A tagsüber max. 76,4 dB(A).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

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