

"TALFELD I / II"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESB AUORDNUNG (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)

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

TH z.B. 602,00 Traufhöhe (zwingend)

OK z.B. 602,00 Oberkante (zwingend)

TH max. z.B. 602,00 Traufhöhe als Höchstgrenze

TH z.B. 602,00 - 603,00 Traufhöhe als Mindest - und Höchstgrenze

OK z.B. 602,00 - 603,00 Oberkante als Mindest - und Höchstgrenze

Die Traufhöhe / Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (z.B. Attika).

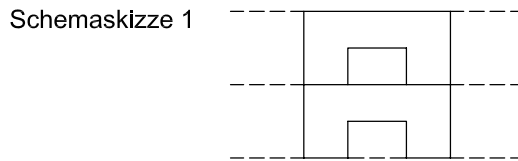
In Bereichen mit der lfd. Nr.1 kann als Ausnahme die Oberkante / Traufhöhe auf maximal 1/3 der Hausbreite oder an der westlichen Hausbreite um maximal 3,00 m reduziert werden.

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

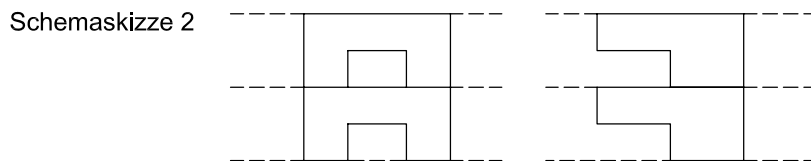
- o offene Bauweise
- a 1 abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche

- a 2 abweichende Bauweise: Atriumhaus
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche muss an die Grundstücksgrenzen angebaut werden unter Freihaltung eines Innenhofs.
 - Im Süden kann der Innenhof durch das Nachbargebäude begrenzt werden, siehe Schemaskizze 1



- Der südliche Grenzbau kann ausnahmsweise aus Nebenanlagen, die in das Hauptgebäude integriert sein müssen, bestehen.

- a 3 abweichende Bauweise: Atriumhaus oder Gartenhofhaus siehe Schemaskizze 2
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche muss an die Grundstücksgrenze angebaut werden.



- a 4 abweichende Bauweise:
 - einseitiger Grenzbau, an die nördliche Grundstücksgrenze ist anzubauen.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser 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)

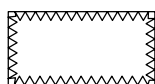
Ga./St. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
 In Bereichen mit der lfd. Nr. 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

TG Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Tiefgaragen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

$\frac{WA}{2W_0}$ pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig









1.8 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 Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

Entlang der L 280 ist ein Streifen entsprechend Einschrieb 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
-  - Parkstreifen
-  Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Verkehrsanschlüsse an die Mettenberger Straße sind nicht zulässig.

z.B. x 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 Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

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

-  Öffentliche Grünfläche
-  - Parkanlage
-  Private Grünfläche

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

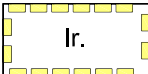
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 48,5% und auf die privaten Eingriffe 51,5 % der Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets:

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

Ökokonto der Stadt Biberach
Mettenberg Flst. 1151
Maßnahme: Extensive Grünlandfläche

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

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

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



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

1.15 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.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- ✕ - ✕ - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, Gebäudehöhe und / oder Dachform.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb

SD = Satteldach

ZD = Zeltdach

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 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 Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Freileitungen 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 nur in Form von Mauern, lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

(3) Garagen sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m vom öffentlichen Verkehrsraum herzustellen.

2.5 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern pro Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 und "Talfeld - Langes Gewand" Nr. 163 vom 27.02.1962. Es treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne 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 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).

- 3.5 Abweichend von den gesetzlichen Erfordernissen nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz unterscheidet die entlang der Mettenberger Straße verlaufende Baulinie teilweise (für die beiden im äußersten Nordwesten gelegenen Bauplätze) den gesetzlichen Mindestabstand von 20 m. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung der Landesstraße wird auch für geringfügige Gebäudeteile nicht zugelassen. Ebenso sind sämtliche Schadensersatzforderungen wegen eventueller Verschmutzung der Fassaden gegenüber der Stadt und dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen, die in der Unterschreitung des gesetzlichen Abstandsmaßes begründet sind.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

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