

# " Birkenharder Straße "

## 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 05.03.2010

**DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)**

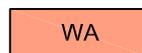
i.d.F. vom 18.12.1990

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 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)

Grundfläche

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

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

Die Oberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist der Schnittpunkt von aufsteigender Wand mit der Dachhaut.

### 1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

0 Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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



Baugrenze

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



Flächen für Tiefgaragen:  
Innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Fläche sind nur Tiefgaragen zulässig



Flächen für Stellplätze:  
Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig.  
Garagen und Carports sind auf diesen Flächen unzulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

Im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 8 sind maximal 2 Wohneinheiten  
im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 10 sind maximal 8 Wohneinheiten  
im geplanten Gebäude Birkenharder Straße 12 sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

**1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 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.

**1.9 Vorkehrungen gegen/ zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zur Minderung des von der Birkenharder Straße (L273) und der Ehinger Straße (B465) ausgehenden Verkehrslärms sind die Gebäude für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich, IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schalfräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von:  
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV  
entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

**1.10 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Forstwirtschaft  
Zweckbestimmung: Wald

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



Mit einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke 200/1, 200/5, 200/6, 200/7, 200/8, 200/9, 200/10, 200/11, 200/12, 200/13 zu belastende Fläche.

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



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



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

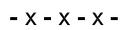
### 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sonstige Abgrenzung

### 1.14 NUTZUNGSSCHABLONE

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

## 2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind 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.

### 2.2 Dachform

Entsprechend Planeintag sind nur Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 7° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig.

Dachgestaltung für Satteldächer

Wiederkehren sind als Weiterführung der Fassadenfläche 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  $\frac{1}{4}$  der senkrecht gemessenen Gesamtdachhöhe einhalten.

Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Hiervon stark abweichende Farben wie gelb, grün, blau,... sind unzulässig.

Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig.

### 2.3 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

### 2.4 Freiflächengestaltung

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können 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.

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m einzuhalten.

## **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

## **2.6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeiten 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 für Verstöße gegen die Festsetzungen gemäß Ziffer 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5 dieses Bebauungsplans mit Bußgeld belegt werden.

## **3.0 HINWEISE**

**3.1** Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach nachzuweisen

**3.2** (8) geplante Hausnummer

## **3.3 Schallemissionen**

Zusätzlich zu den in Ziffer 1.9 aufgeführten Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen sollen durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung(z.B. Gebäudeausrichtung, Grundrissgestaltung, Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Balkonen und Terrassen zur lärmabgewandten Seite) passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS

Bebauungsplan: "Birkenharder Straße"

Maßstab: 1:500

Plan Nr.: 902/22

Index Nr.: 1

gefertigt am: 23.05.2011

Winter/Schlick

geändert am: 08.12.2011

Winter/Schlick

geändert am:

Stadtplanungsamt:

Christ ( Amtsleiterin )

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen und am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ .

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. als Satzung beschlossen.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Das Genehmigungs- / Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlass vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )