

Auszug aus dem Bebauungsplan (Textteil)

# " Talfeld IV "

## Gesetzliche Grundlagen

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 01.03.2010
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 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

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



Sondergebiet "Ladengebiet"  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet "Ladengebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel für die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs des Wohngebiets Talfeld und der benachbarten Stadtteile.

#### a) Zulässige Nutzungen im Erdgeschoss sind:

- Lebensmittelmarkt
- Bäckerei mit integriertem Café
- Metzgerei
- Kreditinstitut
- Praxen für gesundheitliche Zwecke
- Einrichtungen für soziale Zwecke
- Apotheke

Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Praxen für gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für soziale Zwecke und Wohnen zulässig.

#### b) Im Sondergebiet "Ladengebiet" sind maximal 20% der Grundstücksfläche als Verkaufsfläche zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig: Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Leder- und Galanterieware, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportbekleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fotogeräte und Videogeräte mit Zubehör, Fotowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik.

Außer Grund- und Nahrungsmitteln können als Ausnahme die ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

#### c) Lärmschutzvorkehrungen:

- Die Ladenöffnungszeit ist auf 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.
- Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind Anlieferungen und Verladetätigkeiten unzulässig. Für die Warenanlieferung sind nur Lkw's ohne, oder mit deaktiviertem Rückfahrwarnsystem einzusetzen. Der Verladebereich ist einzuhausen; Verladetätigkeiten haben ausschließlich im "geschlossenen Raum" stattzufinden (Mindestschalldämmmaß der Bauteile der Einhausung  $RW \geq 25$  dB).
- Fahrgassen des Parkplatzes sind als Asphaltdecke, oder als akustisch gleichwertiger Pflasterbelag (z.B. Pflasterbelag UNI-Flüster-Coloc) auszuführen.
- Schallemissionen technischer Anlagen dürfen weder tonhaltig sein, noch darf der max. zulässige immissionswirksame anlagenbezogene Schalleistungspegel je Anlage bei einem Betrieb tags und nachts höchstens 55 dB(A) überschreiten.

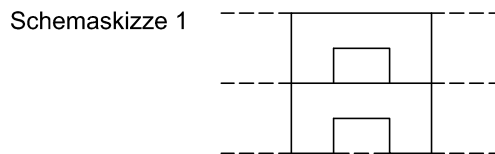
1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauG b i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- GRZ 0,4      Grundflächenzahl
- GRZ 0,6      Grundflächenzahl als Ausnahme
  
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II      als Höchstgrenze
- z.B. ①      zwingend
- z.B. II – III      als Mindest- und Höchstgrenze
  
- TH z.B. 602,00      Traufhöhe (zwingend)
- OK z.B. 602,00      Oberkante (zwingend)
- TH z.B. 602,00 - 603,00      Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze
- OK z.B. 602,00 – 603,00      Oberkante als Mindest- und Höchstgrenze
- TH max. = 605,50      maximale Traufhöhe
- OK max. = 609,00      maximale Oberkante

Die Traufhöhe/Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz DHHN 12). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (z.B. Attika).

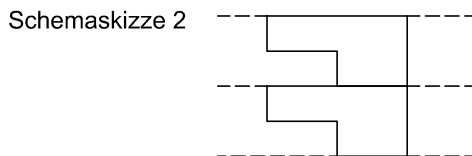
1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o      offene Bauweise
- a1      abweichende Bauweise: geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche
- a2      abweichende Bauweise: Atriumhaus  
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss unter Freihaltung eines Innenhofes an die Grundstücksgrenzen angebaut werden. 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.

- a3      abweichende Bauweise: Gartenhofhaus  
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze angebaut werden. (siehe Schemaskizze 2)

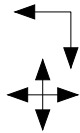


- a4      abweichende Bauweise:  
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
- a5      abweichende Bauweise: Garagenzeile als einseitiger Grenzbau  
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Garagen und Stellplätze kann die Garage an die östliche Grundstücksgrenze ohne Längenbeschränkung gebaut werden.

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)



Gebäudeausrichtung

Gebäudeausrichtung orthogonal zur Straße

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



Auf den gekennzeichneten Grundstücken sind Stellplätze, Garagen bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür besonders ausgewiesenen Fläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind auch innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

1.7 Flächen für Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1.Nr. 5 BauGB)



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:  
Kinderkrippe und Kindergarten

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

$\frac{WA}{2WE}$

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.9 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 0,7m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

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



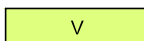
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



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



Verkehrsgrün



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



- Verkehrsberuhigter Bereich

p

- Parkstreifen



- Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. x 560.30 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz 12 (DHHN 12)

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen:

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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



Zweckbestimmung: Elektrizität

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



Öffentliche Grünfläche  
- Streuobstwiese



Spielwiese



Parkanlage



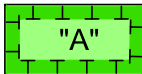
Vorgartenzone

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



Flächen für die Landwirtschaft

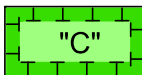
1.14 Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)



Die im Planzeichen umgrenzte und mit "A" bezeichnete Fläche ist intensiv (8- bis 10-malige Mahd pro Jahr) zu pflegen.



Die mit Planzeichen umgrenzte und mit "B" bezeichnete Fläche ist zu 40% intensiv (5- bis 6-malige Mahd pro Jahr) und zu 60% extensiv (2-malige Mahd pro Jahr) zu pflegen.



Die mit Planzeichen umgrenzte und mit "C" bezeichnete Fläche ist extensiv (2-malige Mahd pro Jahr) zu pflegen.

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



Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes:

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen umgrenzten Flächen und der darauf nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB festgesetzten Planungen und Maßnahmen sind Ausgleichsflächen im Sinne § 9 Abs. 1a BauGB und sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes:

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

Ökokonto der Stadt Biberach  
Mettenberg Flst. 1151

Maßnahme: Extensive Grünlandfläche (1- bis 2- malige Mahd pro Jahr, Abfuhr des Schnittguts, Verzicht auf Düngung)

Auf den öffentlichen Eingriff und Ausgleich entfallen 29% und auf die privaten Eingriffe 71% der Ausgleichsmaßnahmen.

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

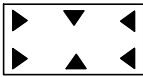


Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (siehe Planeinschrieb).  
Bei der Herstellung von Gebäuden oder Nebenanlagen mit Keller ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Leitungsrecht einzuhalten.



Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belastende Fläche.

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



Zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Telawiallee bzw. durch das Sondergebiet "Ladengebiet" sind die dem Lärm zugewandten Fenster in Schallschutzklasse 2 auszuführen.

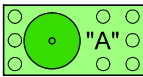
1.18 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern / Herstellung von Wiesenflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



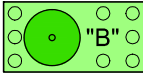
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.



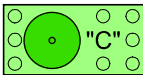
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind einheimische Gehölze zu pflanzen.



Auf der mit Planzeichen umgrenzten und mit "A" bezeichneten Fläche ist eine Zierrasenfläche mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen (s. Planzeichen) und Spielbereichen herzustellen.

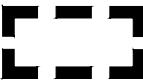


Auf der mit Planzeichen umgrenzten und mit "B" bezeichneten Fläche ist eine Wiese mit Obsthochstämmen (s. Planzeichen) und Spielbereichen für verschiedene Altersgruppen herzustellen.



Auf der mit Planzeichen umgrenzten und mit "C" bezeichneten Fläche ist eine Wiese mit Obsthochstämmen (s. Planzeichen) herzustellen.

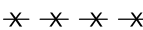
1.19 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, Gebäudehöhe und/oder Dachform

NUTZUNGSSCHABLONE

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

lfd. Nr.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Fassade

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben auszuführen.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### 2.2 Dachform

Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude siehe Planeinschrieb

SD = Satteldach

ZD = Zeltdach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

DN < 10° = Dachneigung

### 2.3 Dachgestaltung

Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Die Eindeckung der Pultdächer hat in Form von Wellplatten oder durch Trapez- bzw. Wellprofile (natur oder beschichtet) zu erfolgen. Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

### 2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche für Kinderkrippe und Kindergarten nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1,0 m<sup>2</sup> müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist im Sondergebiet "Ladengebiet" Fremdwerbung unzulässig.

### 2.5 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 lebenden Hecken, begrüntem Zäunen und Mauern zulässig.

(3) Vorgartenzone (VG)

Einfriedigungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nicht zulässig. Der Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Wohnbereich ist gärtnerisch zu gestalten.

(4) Eine Grenzbebauung zum öffentlichen Verkehrsraum ist unzulässig. Dabei sind Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 2,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum herzustellen. Bei Garagen ist ein seitlicher Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Grenzt die Zufahrtsseite der Garage zum öffentlichen Verkehrsraum, so ist diese mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu errichten.

### 2.6 Führung von Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

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

In den gekennzeichneten Bereichen lfd. Nr. 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

2.8 Anzahl der Stellplätze

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

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

### III. HINWEISE

— — — — Geplante Grundstücksgrenze

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Talfeld III“ Plan Nr. 390/1. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans "Talfeld IV" werden teilweise die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans ersetzt.

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.

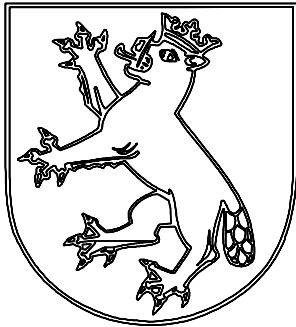
3.3 Lärmvorbelastung

Die Lärmbelastung entlang der Telawiallee beträgt entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom November 2011 (Nachberechnung) tagsüber max. 76,4 dB(A). Wohn- und Schlafräume sind der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

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



Gemeinde: Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: " **Talfeld IV** "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:901/34 Index Nr.:2

gefertigt am: 17.06.2011

Noack / Arnold

geändert am: 02.12.2011

Noack / Arnold

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. vom \_\_\_\_\_ 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.

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

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

Biberach,

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

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

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