

# STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# "RammingerstraÙe West"

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

**DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)**

i.d.F. vom 23.09.2004

**DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

i.d.F. vom 23.01.1990

**DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

i.d.F. vom 05.10.2010

**DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)**

i.d.F. vom 18.12.1990

### 1.0 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 genannten Anlagen: der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. 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)

z.B. GRZ 0,25      Grundflächenzahl / Höchstgrenze

z.B. I      Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

z.B. FH max.  
=590.10

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

Die Firsthöhe ist auf DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkannte First.

#### 1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

O

- Offene Bauweise

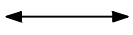


- nur Einzelhäuser zulässig

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

 Baugrenze

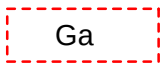
**1.5 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung

**1.6 Größe der Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Grundstücksgröße von 800m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

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

 Flächen für überdachte Stellplätze (Carport) und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.  
Stellplätze sind zusätzlich auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

Im Baugebiet "Ramminger Straße West" sind pro Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh- Radweg

z.B. 500.00 Höhenlage der Straße (Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen). Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

**Flächen für Entsorgungsanlagen**

**1.10** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Zweckbestimmung: Abwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen ist in die Entwässerungsmulden (R1) einzuleiten und über diese der Retentionsflächen (R2) zuzuführen.

**R1** Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

**R2** Retentionsfläche: Fläche für die oberirdische Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Innerhalb der Flächen ist eine Retentionsfläche anzulegen und zu entwickeln.

### 1.11 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün -



öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün -

### 1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser unbebauter Flächen in Hausdrainagen ist unzulässig.

### 1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1 und ihrer Zuordnung

(§9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes:

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund werden dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flst. 1435 Gemarkung Biberach im Bereich Lindele Ausgleichsmaßnahmen (2120 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

Auf den privaten Eingriff entfallen 100 % der Ausgleichsmaßnahme.

### 1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- LR 1** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38
- LR2** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38 und 40
- LR 3** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38, 40 und 42
- LR 4** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38, 40, 42 und 44
- LR 5** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38, 40, 42, 44 und 46
- LR 6** Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten Rammingerstraße 38, 40, 42, 44, 46 und 48

### 1.15 Vorkehrungen gegen/ zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zur Minderung des von der Saulgauer Straße L283 ausgehenden Verkehrslärmes sind die Neubauten für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB III, Lärmpegelbereich III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von:  
-mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 aufweisen.  
Es wird empfohlen im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

## 1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

|           |                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ■ ■ ■     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| -x-x-x-x- | Sonstige Abgrenzung                                                               |

## 1.17 NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit                          |
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt) |
| Bauweise                  | Dachform                                |

Dachneigung

1.18 Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses 'Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

## 2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.2.1 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.

### 2.2.2 Dachform

Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig.

### 2.2.3 Dachgestaltung

„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  $\frac{1}{4}$  der senkrecht gemessenen 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 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 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind 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 0,6 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht 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.

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m, sowie an den Wendepunkten von mindestens 1,0 m (Freihaltezone) einzuhalten.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

## **2.7 Ordnungswidrigkeit**

Gemäß §75 Abs.3 Ziff.2 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3 mit Bußgeld belegt werden.

## **3.0 HINWEISE**

----- geplante Grundstücksgrenze

z.B. (52) geplante Hausnummer

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze, pro Baugrundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen

## **3.1 Entwässerung Untergeschosse**

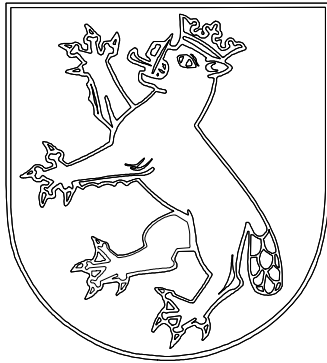
Die Untergeschosse der Gebäude im Plangebiet sind über Hebeanlagen zu entwässern.

## **3.2 Schallemissionen**

zusätzlich zu den in Ziff. 1.15 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 Vorkehrung zum Schallschutz getroffen werden. Zum besseren Schutz des Außenwohnbereichs wird eine Lärmschutzwand mit einer Mindeshöhe von 2,0 m über Fahrbahnoberfläche (hier: Geh-,Rad-, Wirtschaftsweg) des angrenzenden Straßenabschnitts (in Fahrbahnmitte) empfohlen. Diese ist gegebenenfalls auf den mit Planzeichen YYYY gekennzeichneten Stellen zu errichten. Hierfür bedarf es einer vertraglichen Regelung mit der Stadt Biberach.

## **3.3 Abdichtung von Bauwerken**

Aufgrund des gewählten Regenwasserentsorgungssystems (Retentionsanlagen mit Versickerung/Verdunstung), stehen keine Anschlüsse für Hausdrainagen zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (August 2000) oder in WU-Beton nach DIN 1045 durchzuführen.



Gemeinde:

STADT BIBERACH AN DER RISS

Bebauungsplan:

" Rammingerstraße West "

Maßstab: 1:500

Plan Nr.: 892/41

Index Nr.: 1

gefertigt am:

10.06.2009

Winter/Schoßer

geändert am:

09.12.2010

Winter/Schick

geändert am:

20.12.2010

Christ/Schick

geändert am:

08.08.2011

Winter/Schick

geändert am:

17.10.2011

Winter/Schick

geändert am:

05.12.2011

Winter/Schick

geändert am:

27.03.2012

Winter/Schick

Stadtplanungsamt:

*C. Christ*

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 \_\_\_\_\_ hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

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.

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 )