

# " Hochvogelstraße "

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

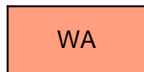
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 01.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

### **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 Ziff. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" 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 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Als Ausnahme kann die zulässige Grundfläche überschritten werden, wenn eine intensive Begrünung der erdüberdeckten Tiefgarage durchgeführt wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

z.B. GFZ (0,7) Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

z.B. (II) zwingend

OK = z.B. 611.2 Oberkante (zwingend)

FH = z.B. 608.7 - 609.2 Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze

TH max. = z.B. 605.5 maximale Traufhöhe

OK max. = z.B. 605.2 maximale Oberkante

FH max. = z.B. 610.8 maximale Firsthöhe

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).

Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,5 m Höhe sind zulässig.

#### 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, die Gebäude sind innerhalb, der überbaubaren Grundstücksfläche an der Grenze zu errichten.

a 2 Abweichende Bauweise - Kettenhaus:  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Garagen sind an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.

a 3 Abweichende Bauweise:

Innerhalb der überbaubaren Fläche muss auf der nördlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.



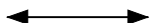
Hausgruppen:

Es sind Hausgruppen bis 50m Länge zulässig. Als Hausgruppe gelten auch Kettenhäuser.

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

 Baugrenze


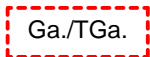
1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung bei Sattel, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

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

Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. In den Mehrfamilienhäusern Hochvogelstraße 48 - 54 und Jerseyweg 1 und 3 sind jeweils max. 6 WE zulässig. Im Mehrfamilienhaus Hochvogelstraße 56 sind max. 18 WE zulässig.

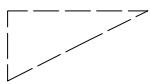
1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

 Flächen für Stellplätze oder Carports  
 Flächen für Garagen / Tiefgaragen







Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Die Oberkante der Tiefgarage darf das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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.

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

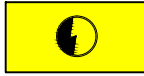
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsgrün  
 Öffentliche Stellplätze  
 Einfahrtsbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen  
 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein und Ausfahrt

z.B. 535.00 Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus Verkehrsprojekt 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



Zweckbestimmung: Kraftwärmekopplung

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

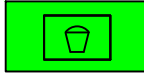


Retentionsfläche: oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Anfallendes Wasser von Dachflächen ist in das Trennsystem einzuleiten und über dieses der Retentionsfläche zuzuführen.

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



Öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

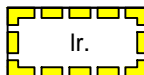
### 1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.  
Dem Wohngebiet Hochvogelstraße wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach auf folgendem Grundstück zugeordnet.

Ökokonto der Stadt Biberach  
Gemarkung Biberach / Stafflangen Flst. Nr. 2007, Teilfläche mit 2300 m<sup>2</sup>  
Maßnahme: Entwicklung einer Fettwiese mittleren Standards zu einer artenreichen zweischürigen, frischen bis feuchten Mähwiese.

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 36 % und auf die privaten Eingriffe 64 % der Ausgleichsmaßnahmen.

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



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

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



Zur Minderung des von der Hochvogelstraße und Birkenharder Straße (L 273) ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche (z.B. Lärmpegelbereich III (LPB, 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 entsprechend Tabelle 8 (DIN 4109) erreicht wird:



- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereich I + II
- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV

Es wird empfohlen im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

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 und Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen

1.17 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

**2. 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.

2.2 Dachform / Dachgestaltung

(1) Je nach Einschrieb in der Nutzungsschablone sind nur Flach- (FD), Sattel- (SD) und/oder Pultdächer (PD) zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer zusätzlich als untergeordnete Bauteile zulässig.

(2) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig. "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. Die Eindeckung der Satteldächer hat mit naturroten bis braunen Dachziegeln oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Gauben sind auf max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

(3) Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° - 10° zulässig. Das Pultdach fällt von Norden nach Süden ab. Die Eindeckung der Pultdächer hat in Form von Wellplatten aus Faserzement oder mit Trapez- bzw. Wellblechprofilen aus Aluminium (natur oder beschichtet) oder aus Stahl (beschichtet) zu erfolgen. Für das Dachmaterial ist ein heller Grauton zu wählen. Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

(4) Bei Flachdächern hat die Dacheindeckung in hellen Farbtönen zu erfolgen (geringe Aufheizung). Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

(5) 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 ist 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 m<sup>2</sup> müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.4 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen 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 nur in Form von lebenden Hecken und begrüntem Zäunen zulässig.

### 2.6 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

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

### 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einer Breite von 2,0 m je Grundstück ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ kann eine Böschung mit einem maximalen Böschungswinkel von 35° hergestellt werden.

### 2.8 Anzahl der Stellplätze

Pro Baugrundstück sind mind. 2.0 Stellplätze und pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 2.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff.2 LBO handelt, wer Ziffer 2.1 – 2.3 und Ziffer 2.5 – 2.8 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Gemäß § 75 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

## 3. HINWEISE

— — — — — Geplante Grundstücksgrenze

(14) Geplante Hausnummer

||||| geplante Böschung infolge der teilweisen Aufschüttung des Baugebietes

### 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 190 "Kaserne Lindele" vom 24.08.1965 und Nr. 281 "Widdersteinstraße Ost" vom 25.09.1984. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Hochvogelstraße" 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 Hausdrainageanlagen zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) 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

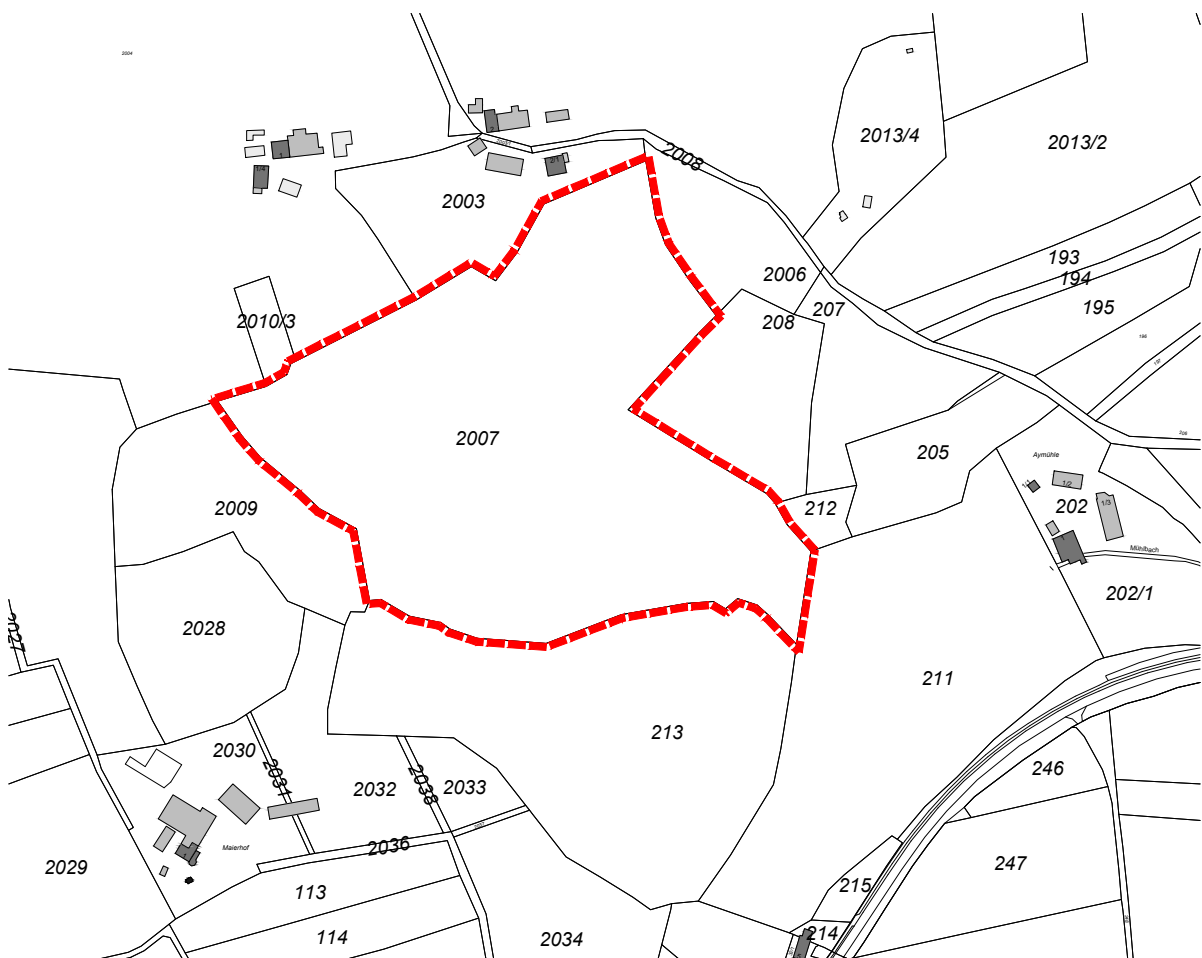
Verkehrsstraßen

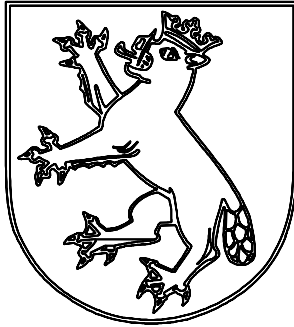
Entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom 03.2013 weist die Lärmbelastung von der Birkenharder Straße (L273) einen Immissionspegel vor der östlichen Fassade der Bebauung "Jerseyweg" von 56,1 dB(A) tags und 47,4 dB(A) nachts auf. Der Immissionspegel des Gebäudes Hochvogelstraße Nr. 56 zur Hochvogelstraße beträgt 59,0 dB(A) tags und 51,5 dB(A) nachts.

### 3.5 Erdwärme

Im Baugebiet herrscht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung zwischen 54 - 60m.

## Übersichtsplan zu 1.13 Gemarkung Biberach / Stafflangen Maßstab 1:5000





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: **"Hochvogelstraße"**

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:912/21 Index Nr.:4

gefertigt am: 22.02.2013

geändert am: 17.06.2013

geändert am: 11.07.2013

geändert am: 20.09.2013

Stadtplanungsamt:

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

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 ausgelegen.

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

Biberach,

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

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 )