

Stadt Biberach an der Riß Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hochvogelstraße"

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 01.03.2010
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 16.12.1990

1. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
 § 9 BauGB und BauNVO
 1.1 An der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 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 erdberückten Teilfläche 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. 3 als Höchstgrenze
 z.B. 10 zwingend
 OK = z.B. 611,2 Oberkante (zwingend)
 FH = z.B. 608,7 - 600,2 Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze
 TH max. = z.B. 605,1 maximale Traufhöhe
 OK max. = z.B. 605,2 maximale Oberkante
 FH max. = z.B. 610,3 maximale Firsthöhe

1.3 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Plananzug ist zulässig:
 o Offene Bauweise
 a1 Abweichende Bauweise: Geschlossene Bauweise, die Gebäude sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche an der Grenze zu errichten.
 a2 Abweichende Bauweise - Kettenhäuser: Innerhalb der überbauten Grundstücksfläche muss die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Gärten sind an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
 a3 Abweichende Bauweise: Innerhalb der überbauten Fläche muss auf der nördlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
 a4 Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
 HA Hauptgruppen: Es sind Hauptgruppen bis 50m Länge zulässig. Als Hauptgruppe 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. 3 BauGB)
 o Hauptfächung bei Sattel, Hauptaufkantung bei anderen Dachformen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Im Baugebiet sind pro Wohnungsbau max. 2 Wohnungen zulässig. In den Mehrfamilienhäusern Hochvogelstraße 46, 54 und 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)
 SI Flächen für Stellplätze oder Carports
 Ga/FGa Flächen für Garagen / Teilgaragen
 Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.
 Die Oberkante der Teilgarage darf das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Sichtflächen an Straßenmündungen sind von jeder sich verjüngenden Nutzung, Befestigung, 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
 Offentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsgrün
 Offentliche Stellplätze
 Einfahrtbereich für Garagen und Stellplatzanlagen
 Zufahrtsweg, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 z.B. 535,00 Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DIN 112 (Deutsches Hauptkennnetz 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: Elektrotrast
 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. Anliegender 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)
 Offentliche Grünfläche
 Offentliche 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 Vorzuggebiet Hochvogelstraße sind als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökotoiko der Stadt Biberach auf folgendem Grundstück zugeordnet:
 Ökotoiko der Stadt Biberach
 Gemarkung Biberach / Stafflangen Flst. Nr. 2007, Teilfläche mit 2000 m²
 Maßnahme: Entwicklung einer Feldweide mittleren Standards zu einer extensiv bewirtschafteten, frischen bis feuchten Mähweide.
 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)
 o 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 Verkehrslärm sind bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche (z.B. Lärmpegelbereich I, II, III) folgende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Außenwänden- und Schallschirmen zu auszuführen, das ein resultierendes Schallschallschutzmaß entsprechend Tabelle 6 (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.
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.

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
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und Gebäudetypen
 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudetypen

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 Hellwertwert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellwertwert von mindestens 50 %.
 (2) Abs. 1 gilt nicht für unbehaltene Holzfassaden.

2.2 Dachform / Dachgestaltung
 (1) Je nach Einschicht in der Nutzungssituation 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. "Widerkerne" sind als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der Traufhöhe der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Sie müssen mit einer Neigung von 30°, von First- vertikal gemessen, einen Abstand von mindestens 1/3 der senkrecht gemessenen Gesamthöhe einhalten. Die Eindeckung der Satteldächer hat mit maximalen bis maximalen Dachziegeln oder optisch gleichwertigen Material zu erfolgen. Gestalt und max. der Hälfte der Dachlänge zulässig. Vom Ortsgang 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 Wellblech aus Faserverzest oder mit Trapezblech- Wellblechprofilen aus Aluminium (rotu 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 Dachneigung 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 Stelle der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Bestimmungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sicht bewerbende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Führung von Niederspannungslinien
 Niederspannungslinien sind unzulässig.

2.5 Freiflächengestaltung
 Nicht überdeckte Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden verriegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Plattbeläge gelten als wasserdurchlässig).
 Grundstücksbefriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken und begrüntem Zaun zulässig.

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

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
 Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksfläche in einer Breite von 2,0 m je Grundstück ein niveaugleiches Geländeberegnung herzustellen. Alternativ kann eine Böschung mit einem maximalen Böschungswinkel von 30° hergestellt werden.

2.8 Anzahl der Stellplätze
 Pro Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze und pro Wohnheim mind. 15 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
 (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. 199 "Kaserne Linder" vom 24.08.1995 und Nr. 281 "Widerkerne Straße" vom 25.09.1984. Mit Ertragung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Hochvogelstraße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Abschichtung von Bauwerken
 Aufgrund der gewählten Regenwasserentwässerungskonzeption (Retentionsanlagen mit Versickerung / Verdunstung) stellen keine Anrisse für Hausanschlüsse zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18165, Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in W4-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen.

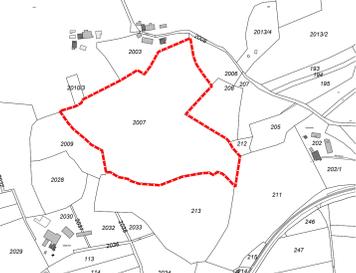
3.3 Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial
 Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

3.4 Lärmvorbelastung
 Verkehrslärm: Entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom 03.2013 weist die Lärmbelastung von der Birkenharder Straße (L 273) einen Immissionspegel vor der südlichen Fassade der Bebauung "Senyweg" von 55,1 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.

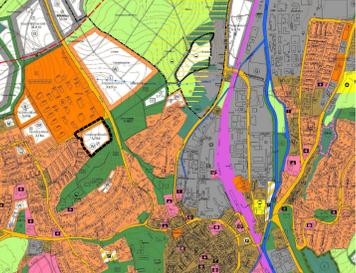
3.5 Erdwärme
 Im Baugebiet herrscht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung zwischen 54 - 60m.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 Anschluss- und Bauvorschriften
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Satzung nach Gemeindeordnung für einen Anschluss- und Benutzungszwang an ein Nahwärmsystem mit Niedrigtemperatur (35 - 40°C) für Heizwärme. Die Warmwasserbereitung mit höheren Temperaturen ist nicht Bestandteil der Satzung. Ausgenommen von der Regelung ist das Gebäude Hochvogelstraße Nr. 48.

Übersichtsplan zu 1.13 Gemarkung Biberach / Stafflangen Maßstab 1:5000



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Stadt Biberach an der Riß
"Hochvogelstraße"
 Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr. 912/21 Index Nr. 4
 gefertigt am: 22.02.2013 Fischer / Arnold
 geändert am: 17.06.2013 Fischer / Arnold
 geändert am: 01.07.2013 Fischer / Arnold
 geändert am: 20.09.2013 Fischer / Arnold
 Stadtplanungsgang: Christ (Amtsleiter)

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Ausarbeitung wurde am 21.05.2012 beschlossen und am 08.03.2013 öffentlich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.03.2013 bis 05.04.2013.
 Der Gemeinderat hat am 11.07.2013 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.06.2013 (Index Nr. 2) gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am 24.07.2013 bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2013 (Index Nr. 3) hat mit der Begründung vom 01.08.2013 bis 06.09.2013 öffentlich ausgelegt.
 Nach erneuter Änderung hat der Bebauungsplanentwurf vom 20.09.2013 (Index Nr. 4) mit der Begründung vom 09.10.2013 bis 09.10.2013 bis 25.10.2013 öffentlich ausgelegt.
 Der Gemeinderat hat am 09.12.2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 20.09.2013 (Index Nr. 4) als Satzung beschlossen.

Biberach, 11.12.2013
 Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2013 überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Biberach, 11.12.2013
 Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.12.2013 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Biberach, 16.12.2013
 Christ (Amtsleiter)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.12.2013 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Biberach, 16.12.2013
 Christ (Amtsleiter)

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am ... beschlossen.
 Der Bebauungsplan wurde am ... Gegenfertigung gegeben, bis spätestens ... Stellung zu nehmen.
 Die Bebauungsplanänderung i.d.F. des Deckblattes vom ... als Satzung beschlossen.
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
 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 (Amtsleiter)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Biberach, ...
 Christ (Amtsleiter)