

# " Talfeld V "

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
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)



Sondergebiet "Nahversorgungszentrum mit Wohnen"  
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie dem Wohnen.

#### a) Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude und Wohnungen
- Bäckereien mit integriertem Cafés
- Metzgereien
- Kreditinstitute
- Apotheken
- die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Büronutzungen und Räume für freie Berufe

#### b) 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.

Als Ausnahme können die ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

Im Bereich lfd. Nr. 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 zulässig.

Im Bereich lfd. Nr. 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 1,0 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstgrenze

z.B. II-III als Mindest- und Höchstgrenze

OK max. = 611,60m maximale Oberkante

Die Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz DHHN 12). Messpunkt ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten sind bis 2m ausnahmsweise zulässig.

### 1.3 Bauweise

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise:  
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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



Baulinie



Baugrenze

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

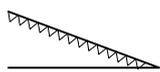
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

### 1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsgrün



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerzone



Ein- und Ausfahrtsbereich



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. x 599.02 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz 12 (DHHN 12). Die ausgeführte Höhenlage ist vor Ort zu überprüfen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen:

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

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



Öffentliche Grünfläche



Spielwiese



Parkanlage

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



Flächen für die Landwirtschaft

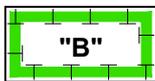
1.10 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.



Auf der mit Planzeichen umgrenzten und mit "A" bezeichnete Fläche ist eine Zierrasenfläche mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen herzustellen. Die Fläche ist intensiv (8- bis 10-malige Mahd pro Jahr) zu pflegen.



Auf der mit Planzeichen umgrenzten und mit "B" bezeichnete Fläche ist eine Wiese mit Obsthochstämmen herzustellen. Die Fläche ist zu 40% intensiv (5- bis 6-malige Mahd pro Jahr) und zu 60% extensiv (2-malige Mahd pro Jahr) zu pflegen.

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

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 Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Ökokonto der Stadt Biberach

Mettenberg Flst. 302/0 Pfannenberg, Teilfläche mit 4209m<sup>2</sup>

Maßnahme: Streuobstwiese

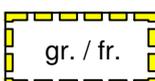
Ökokonto der Stadt Biberach

Biberach Flst. 1435/1, 1477, 1500 Lindele, Teilfläche mit 420m<sup>2</sup>

Maßnahme: Streuobstwiese

Auf den öffentlichen Eingriff und Ausgleich entfallen 7% und auf die privaten Eingriffe 93% der Ausgleichsmaßnahmen.

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



gr. / fr.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

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



Zur Minderung des von der Telawiallee ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus der Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8  
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

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

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens zu 20 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen / Grundflächenzahlen



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen / Vollgeschosse

1.16 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	---
Bauweise	Dachform

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### 2.1 Fassade

Fassaden sind mit Ausnahme von unbehandelten Holzfassaden überwiegend in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben, auszuführen.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### 2.2 Dachform

Dachform für das Hauptgebäude siehe Planeinschrieb

FD = Flachdach

### 2.3 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Müllbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern, Hecken oder anderweitigen baulichen Anlagen einzufassen.

### 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Im Bereich lfd. Nr. 1 ist ausnahmsweise die Aufstellung einer Stele bis zu einer Höhe von 5.00m und einer Stele bis zu einer Höhe von 2.50m zulässig.

### 2.5 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen unzulässig. Zu sonstigen Flächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken, begrünten Zäunen und Mauern zulässig.

### 2.6 Führung von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 2.7 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## **3. HINWEISE**

### 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptsammelstraße A 46 Bachlangen – Bergerhausen / West“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Talfeld V" treten teilweise die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

### 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 zum Tafeld (Nachberechnung Nov. 2011) tagsüber max. 76,4 dB(A). Wohn- und Schlafräume sind der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

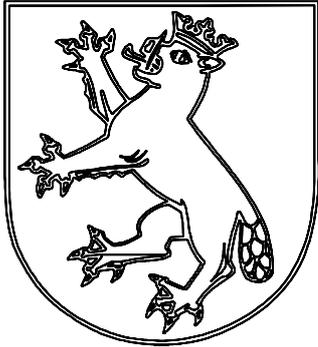
### 3.4 Schallschutzvorkehrungen in der Baugenehmigung

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine + Jud (2015) kann die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm durch bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. In der Baugenehmigung sind in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm durch Nebenbestimmungen aufzuerlegen.

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 4.1 Bodenschutz

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



Stadt Biberach an der Riß

Gemarkung Biberach

Bebauungsplan: **" Talfeld V "**

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:926/34 Index Nr.:2

gefertigt am: 02.02.2015

Biemann / Arnold

geändert am: 03.08.2015

Adler / Arnold

geändert am: 29.09.2015

Adler / Arnold

geändert am: 13.10.2015

Adler / Arnold

geändert am: 16.11.2015

Adler / Arnold

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 )

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 )