

# "Schulbereich Rißegg"

## - vereinfachte Änderung -

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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 01.03.2015

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 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI 1 und MI 2 sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7, 8 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Im mit MI 2 gekennzeichnetem Teil des Mischgebietes sind die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO genannten "Wohngebäude" nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Aufenthaltsräume der dem Lärm (Sportplatz) abgewandten Seite zugeordnet sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GFZ  $\textcircled{0.7}$  Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ok Oberkante der Gebäude als Höchstgrenze (bezogen auf NN-Höhen im neuen System)

Th Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze (bezogen auf NN-Höhen im neuen System)

Fh Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze (bezogen auf NN-Höhen im neuen System)

Maßgebend für die "Traufhöhe" ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

Meßpunkt für die "Firsthöhe" und die "Oberkante" ist der höchste Punkt am First bzw. der Dachabschluss.

### 1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

a Abweichende Bauweise - offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

o Offene Bauweise

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

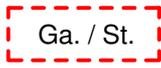
 Baugrenze

### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung bei Sattel-, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen

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

	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
	Flächen für Stellplätze

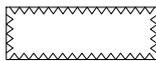
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

**1.7 Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf: Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke

**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 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.



Entlang der K 7500 ist ein 10 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Benutzung freizuhalten.

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Öffentliche Parkierungsfläche



Verkehrsgrün



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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



Zweckbestimmung: Abfall – Wertstoffcontainer



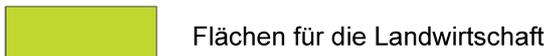
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Sportplatz; zweckgebundene bauliche Anlagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

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



**1.14 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**  
(§9 Abs 1a BauGB i. V. m.§§ 135 a-c BauGB)

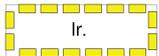
Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Die Mischbaufläche auf Flurstück 97 wird gemeinsam mit dem Baugebiet Birkenäcker (Hainbuchenstraße) als Sammelausgleichsmaßnahme einer Maßnahme (Anlage von Regenwassergräben mit Biotopvernetzung) auf den Flurstücken 486, 110/1 und 110/62 Gemarkung Rißegg zugeordnet.

Der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche auf den Flurstücken 468/3, Teilflächen von den Flurstücken 473 und 472 wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme auf Flurstück 302, Gemarkung Mettenberg mit 4475 m<sup>2</sup> Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Biberach zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff (Verbreiterung Flurweg 460 und Dirk-Raudies-Weg) entfallen 9% und auf den Eingriff durch die Gemeinbedarfsfläche 90% der Ausgleichsmaßnahmen.

**1.15 Behandlung von Regenwasser**  
(§9 Abs 1 Nr.14 BauGB)

Anfallendes Wasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Eignung und Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen und nachzuweisen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

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



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger zu belastende Fläche



Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

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



Schutzmaßnahmen zur Sportanlage:  
Im MI 2 kann es bei Betrieb des Sportplatzes zu temporären Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchVO) für Mischgebiete kommen. Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30dB(A) auch innerhalb der Ruhezeit erreicht wird.

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



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige heimische Laubbaumarten nach zu pflanzen.

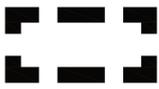


An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist die vorhandene Vegetationsstruktur zu erhalten.

**1.19 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Ausnutzung

## 1.20 Nutzungsschablone

Gebietsart	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 LBO i.V.m. Abs. 7 LBO)

### 2.1 Werbeanlagen

Sich bewegende Werbeanlagen, Lauf-, Wechsel und Blinklichtanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Pro Betrieb sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen sind im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses anzubringen (= Werbezone). Die äußere Umrissfläche von Werbeelementen und Schriftzügen dürfen bei Einzelanlagen eine Höhe von 0,5m und bei Errichtung mehrerer Werbeanlagen 1/4 der zulässigen Werbezone nicht überschreiten.

Werbeanlagen von mehr als 0,6 qm Größe müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden.

### 2.2 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.

### 2.3 Begrünung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze für mehr als 5 PKWs sind zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### 2.4 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

### 2.5 Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

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

### 2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau nicht übersteigen. Das aufgeschüttete oder abgetragene Gelände muss gegenüber den benachbarten Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen mit einem max. Neigungswinkel von 25° abgeböscht werden.

### 2.7 Ordnungswidrigkeiten

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

Gemäß § 75 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplan mit Bußgeld belegt werden.

## III. HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze

### **3.1 Bodenschutz**

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

### **3.2 Behandlung von Regenwasser**

Für die Entwässerung der befestigten Flächen wird auf § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

### **3.3 Abdichtung von Bauwerken**

Es wird empfohlen, eine 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.

### **3.4 Untergeschoß Entwässerung**

Für die Gebäude auf Flurstück 97 kann jeweils abhängig von der Erdgeschossfußbodenhöhe das Untergeschoß (UG) über eine Hebeanlage zu entwässern sein.

### **3.5 Lärmvorbelastung**

Sportanlage:

Bei den Gebäuden im Mischgebiet "MI 2" kann es bei Betrieb des Sportplatzes zu temporären Überschreitungen des Richtwertes für Mischgebiete in den Ruhezeiten kommen. Der äquivalente Schallpegel gem. DIN 18005 wird eingehalten.

(Die "Schalltechnische Untersuchung" vom April 1997 in Anlage zur Begründung für den Bebauungsplan "Schulbereich Rißegg/Birkenäcker" kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.)

### **3.6 Anzahl der Stellplätze**

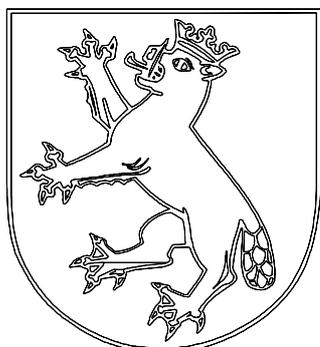
(Stellplatzsatzung der Stadt Biberach nach § 74 (2) LBO)  
Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **4.1 Regelungen für den Denkmalschutz**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß §2 DSchG BW



Gemeinde: STADT BIBERACH AN DER RISS  
 Bebauungsplan: "SCHULBEREICH RISSEGG"  
 Maßstab: 1:1000 Plan Nr.: 870/71 Index Nr.: 1  
 gefertigt am: 05.11.2004 Fischer / Arnold  
 geändert am: 01.03.2005 Fischer / Arnold  
 geändert am:  
 Stadtplanungsamt: C. Kuhlmann  
 Kuhlmann ( Bauassessor )

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 18.12.2003 beschlossen und am 04.12.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.12.2004 bis 17.12.2004 .

Der Gemeinderat hat am 18.04.2005 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.03.2005 Index Nr.1 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.06.2005 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.03.2005 hat mit der Begründung vom 01.03.2005 von 27.06.2005 bis 28.07.2005 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2005 den Bebauungsplan i.d.F. vom 01.03.2005 Index Nr.1 als Satzung beschlossen.

Biberach, 26.01.2006

Ogertschnig  
 Ogertschnig ( Bürgermeister )

~~Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit dem Erlass vom Nr. abgeschlossen.~~

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.09.2005 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 26.01.2006

Ogertschnig  
 Ogertschnig ( Bürgermeister )

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.01.2006 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

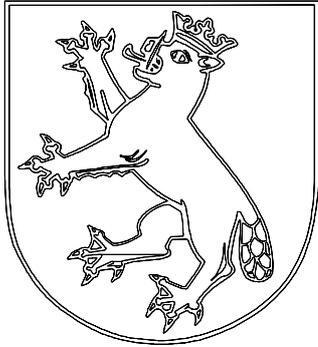
Biberach, 30.01.2006

C. Kuhlmann  
 Kuhlmann ( Bauassessor )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 30.01.2006

C. Kuhlmann  
 Kuhlmann ( Bauassessor )



Stadt Biberach an der Riß  
Gemarkung Rißegg  
Bebauungsplan: "**Schulbereich Rißegg**" - vereinfachte Änderung -

Plan im Original Maßstab: 1:1000    Plan Nr.:927/71    Index Nr.: 2

gefertigt am: 03.03.2015  
geändert am: 21.12.2015  
geändert am:

Fischer / Arnold  
Fischer / 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 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 )