

Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Taubenplätzle II "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

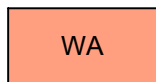
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 03.11.2017
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 21.11.2017
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	i.d.F. vom 18.12.1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl / Mindest-/ Höchstgrenze

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Im mit WA 5 bezeichneten Teil des Gebiets ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 allgemein zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

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

z.B. ① - zwingend

z.B. II - als Höchstgrenze

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen



z.B. TH 601,00 Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze

z.B. OK 598,00 Oberkante in Meter als Höchstgrenze

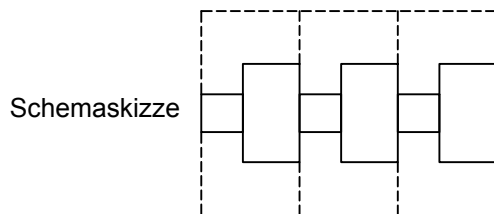
Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut; Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachabschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- 0 Offene Bauweise
-  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise „Kettenhaus“:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze anzubauen.




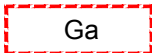
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist allgemein zulässig mit:

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Terrassen
- Balkonen bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite


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

-  Flächen für Stellplätze
-  Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf Grundstücken, auf denen Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)






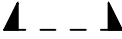
-  Flächen für Nebenanlagen

In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilen des Gebietes sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg
	Verkehrsgrün
P	Parkplatz, öffentlich
	Einfahrtsbereich für Tiefgaragen

z.B. 535.00 Geplante Höhenlage der Straße in Meter über NN (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12) bezogen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen:

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

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Standorte für bewegliche Abfallbehälter an Tagen der Müllabholung

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

 Öffentliche Grünfläche


1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Abstell-, Lageflächen 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.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten (Zisternen sind erlaubt).


Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

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

 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche

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

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

 An den entsprechend Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) von Wohnungen im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (i.V.m. DIN 4109, Ausgabe November 1989) unzulässig.

Abweichend hiervon sind öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von 55/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall öffentbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorräume nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

Beim Nachweis geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden.

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

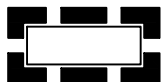


An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberlichter, Solaranlagen und sonstige untergeordnete Bauteile.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den sonstigen nicht überbauten Flächen ist Grünland (Rasen, Blumenwiese etc.) anzulegen.

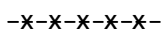
1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete z.B. WA 1, WA 2, WA 3, WA 4



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen / Vollgeschosszahlen / Gebäudehöhen / Dachformen

1.16 NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	--
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben, auszuführen; bei Grau- und Blautönen ist ein Hellbezugswert von mindestens 50 % ausreichend. Unzulässig sind reflektierende Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

Dachform / Dachneigung für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

FD Flachdach

Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Attika zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden.

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

2.4 Freiflächengestaltung

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünten Zäunen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig.

Sichtschutzanlagen zwischen Doppel- und Kettenhäusern auf der gemeinsamen Grenze bis zu einer Höhe von bis zu 2 m sowie einer Tiefe von 3 m, gemessen ab Hauswand auf der Wohngartenseite, zulässig.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren. Sie sind nicht zulässig in Grenzgaragen und grenzständigen Nebenanlagen.

Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken sichtschützend einzufassen.

Mit Gebäuden, Einfriedigungen und großformatigen Steinen (z.B. Findlinge) ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,25 m (Freihaltezone) einzuhalten.

2.5 Aufschüttungen Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

An den Grundstücksgrenzen sind unterschiedliche Geländehöhen durch Böschungen entsprechend den Regelungen des Nachbarrechts anzugleichen. Stützmauern sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m.

2.6 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO mit Bußgeldern geahndet werden.

III. HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze

z.B. (12) Geplante Hausnummer

z.B. 591,62 Geplante Höhenlage der Straße in m über NN (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12)

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Guttenbrunnweg - Nord II“ vom 26.03.1984. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Taubenplätzle II“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 DSchG)

3.3 Abdichtung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

In den anstehenden Böden ist prinzipiell nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen mit geringen Schichtwassermengen zu rechnen. Es wird empfohlen die Bodenplatten und die Kellerwände abzudichten bzw. aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen. Ring- und Flächendrainagen oder Schichtwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanales liegt in der Regel bei -1,80 m unter Straßenoberkante und ist somit im Regelfall auch nicht für den Anschluss von Drainagen geeignet. Zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Retentionsbeckens ist das Anschließen von Drainagen an die Regenwasserkanäle nur zulässig, wenn kein Schicht- oder Grundwasser (Wasser, welches 5 Tage nach Ende des Regenereignisses noch in die Drainage eintritt) abgeleitet wird.

3.4 Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorgelegt werden.

3.5 Krane / Hohe Baugeräte

Bei Kranstellungen und Einsatz sonstiger sehr hoher Baugeräte ist eine Genehmigung seitens der RP Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr erforderlich, sofern sich der Aufstellort in einem Radius von 1,5 km um einen der beiden Flugplätze befindet.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen gilt die „Satzung über Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen“ in der jeweils gültigen Fassung.

3.7 Bodenschutz

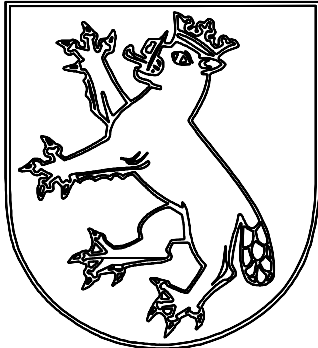
Der Aushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.8 Starkregenereignisse

Bei Starkregen besteht gegebenenfalls für tieferliegende Lichthöfe- oder schächte, Kellerabgänge, Grundstückszufahrten und Tiefgarageneinfahrten eine Überflutungsgefahr.

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Taubenplätze II"

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 943/21 Index Nr. 3

gefertigt am: 14.08.2020

Winter/ Enns

geändert am: 28.09.2020

Winter/ Enns

geändert am: 08.12.2020

Winter/ Enns

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene/frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

Der Gemeinderat hat am _____ die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom _____ als Satzungen beschlossen.

Biberach,

gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom _____ überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Biberach,

gez. Adler (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

gez. Adler (Amtsleiter)