

**Stadt Biberach an der Riß**  
**Gemarkung Stafflangen**  
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# " Wiesenbreite III "

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

**DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)i.d.F. vom 03.11.2017**

**DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)i.d.F. vom 21.11.2017**

**DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)i.d.F. vom 05.03.2010**

**DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)i.d.F. vom 18.12.1990**

### **1. 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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die unter § 4 Abs. 3, Nr. 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

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II zwingend  
I als Höchstgrenze

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.

z.B. TH 606,00 Traufhöhe als Höchstmaß

z.B. OK 601,40 Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in m 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 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig.



E offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

a            abweichende Bauweise: „Kettenhaus“  
1-2 seitiger Grenzbau: Innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sind Gebäude entsprechend an die Grundstücksgrenze anzubauen  
Planeintrag

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

            Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist allgemein zulässig mit:

- Terrassen
- Balkonen bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Gebäudeseite
- Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2,0 m
- Kellerlichtschächten und Dachvorsprüngen bis 0,5 m

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

            Gebäudeausrichtung / Hauptfstrichtung

Ist keine zeichnerische Festsetzung erfolgt, sind im Wohngebiet Hauptgebäude senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen auszurichten.

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

            Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
            Flächen für Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

            Flächen für Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf Grundstücken, auf denen Flächen für Nebenanlagen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig. Auf Grundstück auf denen keine Festsetzung erfolgt ist, ist jeweils nur eine (1) Nebenanlage i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO deren Lage frei wählbar ist, zulässig.

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

Im Baugebiet Wiesenbreite III sind je Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

            Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



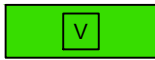
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung -



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Gehweg / Landwirtschaftlicher Weg gemäß Planeintrag



Verkehrsgrün

P

Öffentliche Stellplätze



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. 594,40

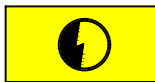
Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

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 die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### 1.12 Öffentliche und private Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

#### 1.13 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)



In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser bei Starkregenereignissen) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu planen / vorzusehen. Z.B. Wall, Mulde oder Rabatte. Der mit Planzeichen umgrenzte Gehweg ist als Flutmulde auszubilden (Einfassung mit Hochbord oder Rabatte).

#### 1.14 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

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 aufgrund der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

## CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist auf Flst. 950/0, 954, 958 und 964 Gemarkung Stafflangen ein Blühstreifen mit einer Länge von ca. 150 m sowie 3 Lerchenfenster mit einer Einzelgröße von 20 m<sup>2</sup> herzustellen.

### 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 und bei Abgang zu ersetzen.

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

### 1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

x x x x x

Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen

### 1.17 Nutzungsschablone

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Gebietsart       | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | ---                      |
| Bauweise         | Dachform / Dachneigung   |

## 2. 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.

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

### 2.2 Dachform / Dachgestaltung

Dachformen / Dachneigungen für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

|             |             |
|-------------|-------------|
| SD          | Satteldach  |
| ZD          | Zeltdach    |
| WD          | Walmdach    |
| z.B. 18-25° | Dachneigung |

Die Eindeckung von geneigten Dächern hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen. Von den Vorschriften ausgenommen sind begrünte Dächer und Solaranlagen.

## 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 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.

## 2.4 Freiflächengestaltung

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen, gemäß nachstehender Pflanzliste und begrünten Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

### **Pflanzliste für Bebauungspläne - Heckenpflanzen**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Acer campestre                | Feldahorn      |
| Berberis in Arten und Sorten  | Berberitze     |
| Carpinus betulus              | Hainbuche      |
| Cornus mas                    | Kornelkirsche  |
| Crataegus in Arten und Sorten | Weißdorn       |
| Fagus sylvatica               | Buche          |
| Ligustrum in Arten und Sorten | Liguster       |
| Lonicera in Arten und Sorten  | Heckenkirsche  |
| Ribes in Arten und Sorten     | Johannisbeeren |
| Syringa in Art und Sorte      | Wild-Flieder   |
| Tilia cordata                 | Winterlinde    |
| Tilia platyphyllos            | Sommerlinde    |
| Viburnum in Art und Sorte     | Schneeball     |

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

Sichtschutzanlagen sind zwischen Kettenhäusern auf der gemeinsamen Grenze bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen ab Hauswand auf der Wohngartenseite nur aus Holz, verputztem Mauerwerk oder Beton zulässig.

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

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

## 2.5 Aufschüttungen und 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 der Regelungen des Nachbarrechts anzugleichen. Stützmauern sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

## 2.6 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. Abweichend hiervon sind bei der Errichtung von Gebäuden mit nur einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

## 2.7 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer Nr. 2.1 - 2.6 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden.

## 2. HINWEISE

— — — — — geplante Grundstücksgrenze

(12) geplante Hausnummer

## 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenbreite - 1. Änderung“ vom 19.04.1988. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wiesenbreite III“ tritt in seinem Geltungsbereich das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

## 3.2 Abdichtung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

In den anstehenden Böden ist prinzipiell nach lange 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. Dies gilt ebenso für Grundstücke, die das Regenwasser in die Entwässerungs-Mulde im „Grünzug mit Entwässerungsfunktion“ einleiten müssen. Das Niveau der Mulde liegt ca. 1,0 m unter der angrenzenden Straßenoberkante. 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.

## 3.3 Extensive Begrünung von Flachdächern

Es wird empfohlen, Flächen von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

## 3.4 Bodenschutz

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

## 3.5 Starkregenereignisse

Bei Starkregen besteht für tieferliegende Lichthöfe oder Schächte, Kellerabgänge, Grundstückszufahrten eine Überflutungsgefahr. Es wird daher empfohlen, die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe min. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Wiesenbreite III "

Plan im Original Maßstab: 1:500

Plan Nr.: 946/51

Index: 1

gefertigt am: 14.04.2021

Winter / Schoßer

geändert am:

geändert am:

## 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)