

Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Stafflangen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Wiesenbreite III "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.F. vom 03.11.2017
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.F. vom 21.11.2017
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.F. vom 05.03.2010
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.F. vom 18.12.1990

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die den Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die unter § 4 Abs. 3, Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sind 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. (I) zwingend als Höchstgrenze
 I

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 Außenwand aufsteigender Wand mit der Dachhaut. Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Alte).

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig.

offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise: „Kettenhaus“
 1,2 seitige Grenzbaueinrichtung innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sind Gebäude entsprechend Planeintrag an die Grundstücksgrenze anzubauen

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
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Gebäuseseite
 - Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2,0 m
 - Kletterstützen und Dachvorsprünge bis 0,5 m

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

Gebäudeausrichtung / Hauptfrontstrichung

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)

G Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 S 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)

NA 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 dem 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
 WS Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg / Landwirtschaftlicher Weg gemäß Planeintrag
 Verkehrsgrün
 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.

Aufreihvorbehalt von Verkehrsflächen
 Von der Aufreihung der Verkehrsflächen kann abgesehen 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. 16 BauGB)

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

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 wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

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

Dachflächen aus den unedleren Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

CEF-Maßnahmen
 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist auf den 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 m² 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 hochstammige, 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, 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 Bauabwises und der örtlichen Bauvorschriften
 x x x x x
 Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen

1.17 Nutzungsschablonen

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

2. Örtliche Bauvorschriften
 (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellwertwert von mindestens 60% haben, auszuführen; bei Grau- und Blautönen ist ein Hellwertwert von mindestens 50 % ausreichend. Unzulässig sind reflektierende Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen.

Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehaltene 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 naturtönen bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigen Material zu erfolgen. Von den Vorschriften ausgenommen sind begrünzte Dächer und Solaranlagen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an den stützseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² Ansichtfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegendes Werbematerial und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Bildschirm sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen, gemäß nachstehender Pflanzliste und begrenzten 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 - Heckpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hehnliche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten	Waldstorch
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeeren
Syringa in Arten und Sorten	Wild-Flieder
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum in Arten und Sorten	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 grenznahen 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 Wohngebietsseite 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.

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 anzuzeigen. 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.

3. 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 18.04.1988. 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 Bodenebenen und Kellerwände abzudichten bzw. aus wasserundurchlässigen Beton herzustellen. Ring- und Flächen Drainagen oder Schwelsses dürfen nicht an den Schutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals liegt in der Regel bei -1,80 m unter Straßenebene und ist somit im Regelfall auch nicht für den Anschluss von Drainagen geeignet. Dies gilt ebenso für Grundstücke, die das Regenwasser in die Entwässerungskanäle im Gelände mit Entwässerungsfurken ableiten müssen. Das Niveau der Mulde liegt ca. 1,0 m unter der angrenzenden Straßenebene. 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

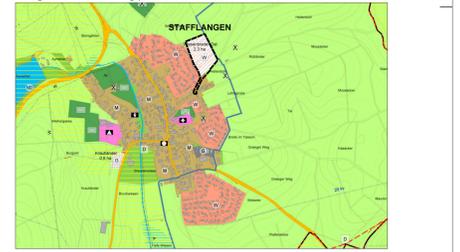
Es wird empfohlen, Flächen von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

3.4 Bodenschutz

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

3.5 Starkregenereignisse

Bei Starkregen besteht für tieferliegende Lichthöfe oder Schächte, Kellerabgänge, Grundstückszufahrten, eine Überflutunggefahr. 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
geändert am:
geändert am:

Wieser / Schöler

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. 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)

Biberach, _____
gez. Adler (Amtsleiter)