

**Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Ringschnait
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Krautgärten II"**

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

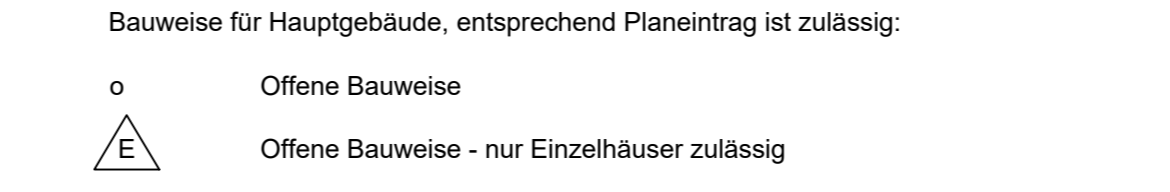
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die 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, 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. I - zwingend
 z.B. I - als Höchstgrenze
 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
 z.B. TH 630,00 Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
 z.B. OK 637,00 Oberkante in Meter als Höchstgrenze
 Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhepunkt DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenmaße aufsteigender Wand mit der Dachtrauf; Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attkä).

1.3 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
 o Offene Bauweise
 a Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
 a1 Abweichende Bauweise „Kettenhaus“:
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude an die östliche und westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
 a2 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:
 - Terrassen
 - Balkonen bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite
 - Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 2,0 m
 - Kellerflächendecken und Dachvorsprünge bis 0,5 m

1.5 Stellung baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gebäudeausrichtung / Hauptfrüchtigung
 ist keine zeichnerische Festsetzung erfolgt, sind 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)
 Ga Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 St 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 im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf Grundstücken, auf denen Flächen für Nebenanlagen festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In den mit WA 1 - 3 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten, in den mit WA 4 gekennzeichneten Bereichen max. 3 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: Fußweg
 Verkehrsgrün
 Öffentliche Stellplätze

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)
 Standorte für bewegliche Abfallbehälter an Tagen der Müllabholung
 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.12 Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
 Öffentliche Grünfläche: Gebietsgrünung

1.13 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Maßnahme "M1" „Extensivwiese mit Bäumen und Sträuchern“
 Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Wiese mit heimischen Sträuchern und hochstammigen Laubbäumen in aufgelockelter Anordnung herzustellen. Die Fläche ist extensiv (2-malige Mahd im Jahr) zu pflegen.
 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 unbeschützten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 Auf öffentlichen Flächen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen hochstammige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum zu pflanzen (s. Hinweise 3.8).
 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen ist Grünland (Rasen, Blumenwiesen etc.) anzulegen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 -x-x-x-x-x- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse, Traufhöhen oder Bauweisen

1.16 Nutzungsschablonen

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 Neubauten, Fassadenelemente und Solaranlagen.

2.2 Dachform / Dachgestaltung
 Dachform / Dachneigungen für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
 SD Satteldach
 z.B. 18-25° Dachneigung
 Die Eindeckung von geeigneten 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 Bräutigangsbereich des 1.OG angebracht werden.
 Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² Ansichtsfache 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 begrünter Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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.
Heckpflanzungen
 Acer campestre - Feldahorn
 Berberis - Berberitze
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Crataegus* - Weißdorn
 Fragaria sylvatica - Buche
 Ligustrum* - Liguster
 Lonicera* - Heckenkirsche
 Ribes* - Johannisbeeren
 Syringa* - Gemeiner Flieder
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Viburnum* - Schneeball
 * in Arten und Sorten

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in Hauptgebäude zu integrieren.
 Sichtschutzanlagen sind zwischen Kettenhäusern an der gemeinsamen Grenze bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen ab Hauswand auf der Wohnungsebene nur aus Holz, verputztem Mauerwerk oder Beton zulässig.

Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Stellplätze 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 (Freihaltzone) 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 anzugeben. Stützmauern sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

2.6 Führung von Niederspannungsteilungen
 Niederspannungsteilungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

III. HINWEISE

Geplante Grundstücksgrünze
 z.B. (11) Geplante Hausnummer

3.1 Abichtung 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 Regenwasserkanals liegt in der Regel bei -1,80 m unter Straßenebene und ist somit im Regelfall auch nicht für den Anschluss von Drainagen geeignet.

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

3.3 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.

3.4 Erdwärmesonden
 Aus Grundwassererschließungen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 200 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

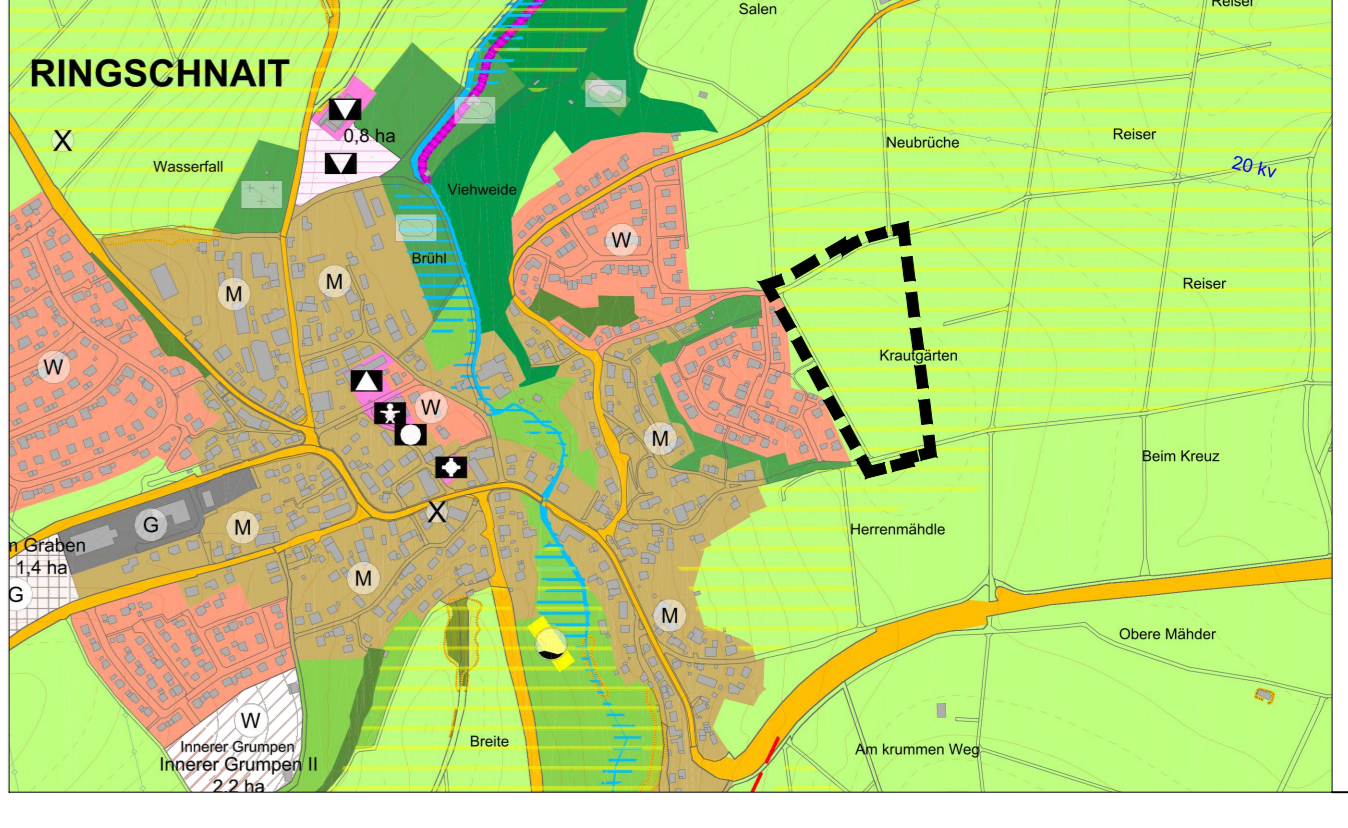
3.5 Bodenschutz
 Der Aushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.6 Starkregenereignisse
 Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßenfläche (Flutkorridor) abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücke dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen: für tieferliegende Lichthöfe- oder schwache, Kellerabgänge und Grundstückszufahrten geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garage und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe mind. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

3.7 Baufeldfreimachung
 Freiräumen des Baufeldes zwischen dem 1. September und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes während der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. August) ist die Fläche vorab rechtzeitig und regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das zweite Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

3.8 Beispielhafte Pflanzliste

Mittelgroße Laubbäume	Sträucher
Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, mit Ballen.	Cornus sanguinea - Hartriegel
Acer campestre - Feldahorn	Corylus avellana - Haselnuss
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium - Vogelmispel	Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia - Eberesche	Eucalyptus europaeus - Pfaffenhütchen
Regionale, hochstammige Obstbäume	Ligustrum vulgare - Liguster
	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
	Prunus spinosa - Schlehe
	Rosa glauca - Zaunrose
	Rosa canina - Wildrose
	Rosa rugosa - Weinrose
	Salix caprea - Salwidwe
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball



Stadt Biberach an der Riß
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 "Krautgärten II"
 Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 947/61 Index Nr. 1
 gefertigt am: 16.09.2021 Galván López / Enhs

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 _____ ausliegen.
 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 Satzungen überein.
 Biberach, _____
 gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.
 Biberach, _____
 gez. Adler (Amtsleiter)