

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)

**WA** 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)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 ① 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

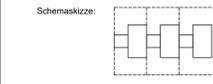
Die Höhen sind in m über NN angegeben (Deutsches Hauptkannernetz DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut. Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Atika).

**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“  
 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)

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  
 - Kellerrichtschächten und Dachvorsprüngen bis 0,5 m

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

→ Gebäudeausrichtung / Hauptfrichtung

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)

**Ga** Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
**St** Flächen für Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) 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.

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

Im Baugbiet Wiesenbreite III sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

— Straßenbegrenzungslinie  
 — Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**WVS** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung  
**WV** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg gemäß Planeintrag  
**VG** 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 Hauptkannernetz 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)

**E** Zweckbestimmung: Elektrizität

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

**F** Fläche für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

**Gr** öffentliche Grünfläche: Gebietsengrünung

**1.13 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.

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

**Gr** 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen (s. Hinweise 3.8). Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen ist Grünland (Rasen, Blumenwiese etc.) anzulegen.

**1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**

**Gr** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften  
 x x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen

**1.16 Nutzungsschablonen**

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

**2. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

**2.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind in hellen Farbönen, die einen Hellwertwert von mindestens 60% haben, auszuführen; bei Grau- und Bläutönen ist ein Hellwertwert 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.

**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 bewegendes Werbematerial 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**

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 Arten und Sorten	Wild-Flieder
Tilia cordata	Wirtelinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum in Arten und Sorten	Schneeball

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den ungebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

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 Wohn Gartenseite 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 anzugehen. Stützmauern sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

**2.6 Führung von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**2.7 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 19.04.1988. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wiesenbreite III“ tritt in seinem Geltungsbereich das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

**3.2 Abdeckung 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 abzudecken bzw. aus wasserundurchlässigen 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 Straßenoberkante und ist somit im Regelfall auch nicht für den Anschluss von Drainagen geeignet. 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 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.

**3.5 Bodenschutz**

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

**3.6 Starkregenereignisse**

Bei Starkregen wird das im Gebiet und das auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anfallende Regenwasser über die Straßentischen, im Sinne eines Flutkorridors, abgeführt (30-jähriges Regenereignis). Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücksteile dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen: für tieferliegende Lichthöfe- oder schräge Kellerabgänge, Gebäudeschutzfahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzunehmen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe min. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

**3.7 CEF-Maßnahmen**

Als vorgezogene Ausgleichmaßnahme werden auf den Flst. 950/0 und 964 Gemarkung Stafflangen eine Buntbrache mit einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von bis zu 8 m sowie 3 Lecherfenster mit einer Einzelgröße von 20 m<sup>2</sup> hergestellt.

**3.8 Beispielhafte Pflanzliste**

**Mittelkronige Laubbäume**  
 Pflanzqualität Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, mit Ballen.  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Regionale, hochstammige Obstbäume

**Sträucher**  
 Cornus sanguinea - Hartweigel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
 Crataegus laevigata - Zweigflügeliger Weißdorn  
 Eucryphia europaea - Pfriemkräutchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rosa glauca - Zaunrose  
 Rosa canina - Wildrose  
 Rosa ruginosa - Weinrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Aufstellung wurde am beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht.  
 Die vorgezogene öffentliche 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. Kühmann (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. Kühmann (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)