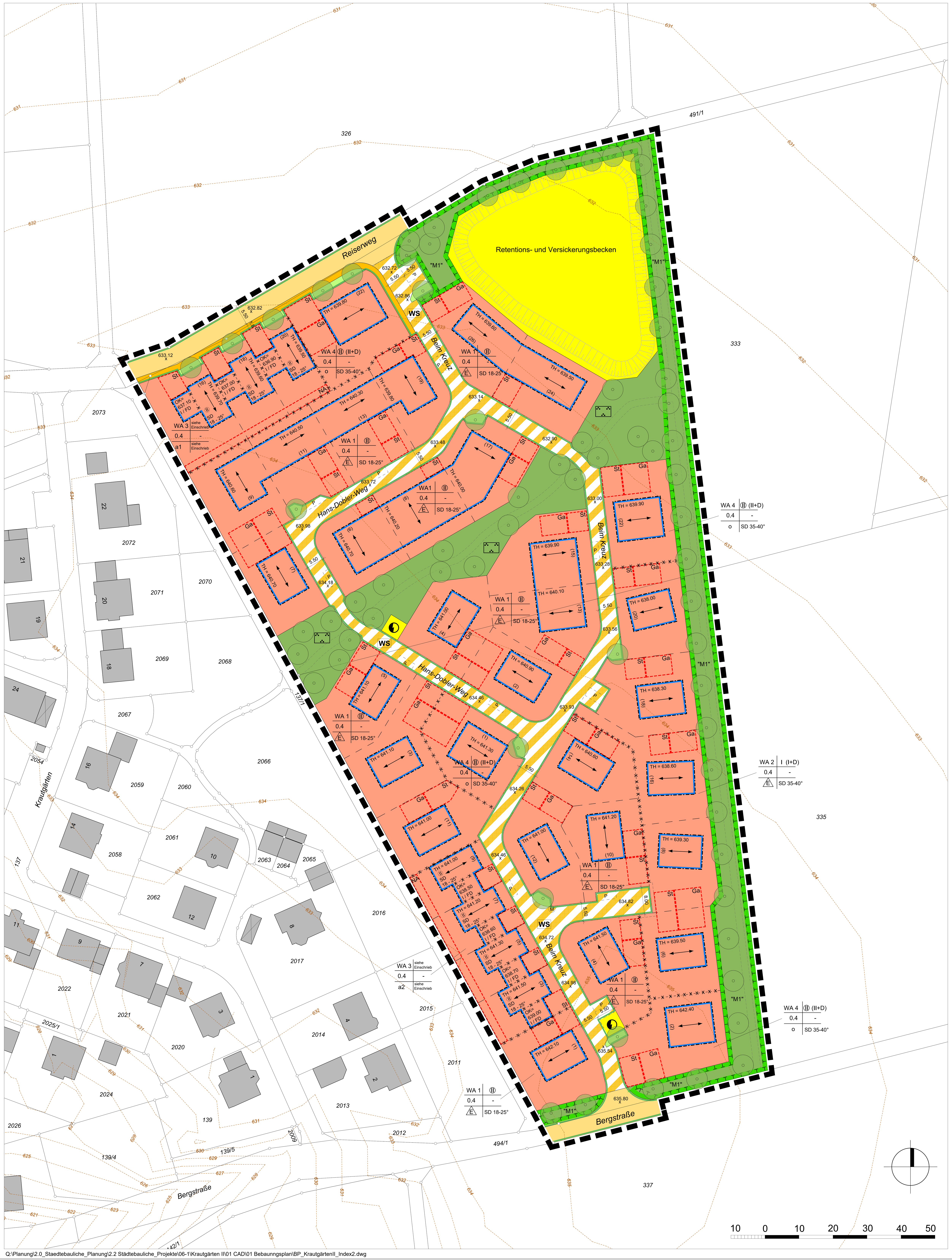


Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Ringschnait

Bebauungsplan und ortliche 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. Ⓘ - zwingend
z.B. I - als Höchstgrenze

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
z.B. TH 639,00 Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
z.B. OK 637,00 Oberkante in Meter als Höchstgrenze

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches 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:

o – Offene Bauweise
Ⓔ – 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.

Schemaskizze

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
- Kellerlichtschächten und Dachvorsprüngen bis 0,5 m

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

Gebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung
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
WS – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
Verkehrsgrün
P – Öffentliche Stellplätze

z.B. 634,11 – Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12) bezogen.

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

1.10 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: Gebietseingrünung

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"

"M1" – Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Wiese mit heimischen Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen in aufgelockerter 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 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)

Auf öffentlichen Flächen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen 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. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen (s. Hinweise 3.8). 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
-x-x-x-x-x- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen, Traufhöhen oder Bauweisen

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.

2.2 Dachform / Dachgestaltung

Dachform / Dachneigungen für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

SD Satteldach
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 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

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen, 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
Taxus baccata	Eibe (giftig)
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 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 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 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen 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 Grundstücksgrenze
z.B. (11) Geplante Hausnummer
= = = = = = Geplanter Fuß- und Bewirtschaftungsweg

3.1 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.

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 Grundwasserschutzgründen 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 das im Gebiet und das auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anfallende Regenwasser über die Straßenflächen und öffentliche Grünflächen, 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 schächte, Kellerabgänge und Grundstückszufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen 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 besonders und streng geschützten Vogelarten (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 weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.8 Beispielhafte Pflanzliste

Mittelkronige Laubbäume
Pflanzqualität Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, mit Ballen.

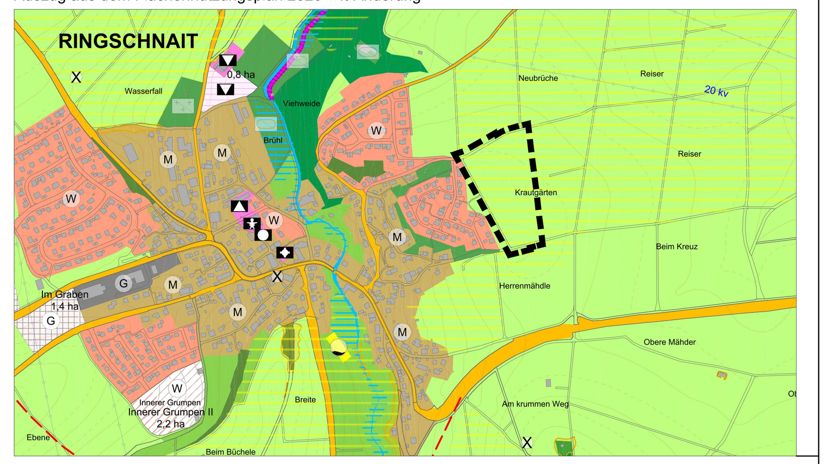
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Regionale, hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa glauca	- Zaunrose
Rosa canina	- Wildrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 - 4. Änderung



Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Krautgärten II"
Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 947/61 Index Nr. 2

gefertigt am:	16.09.2021	Galván López / Enns
geändert am:	06.10.2021	Galván López / Enns
geändert am:	13.01.2022	Galván López / Arnold

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 Bebaungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom bis öffentlich ausgelegen.

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)