

Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Stafflangen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Wiesenbreite III "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DES BAUGESETZBUCH (BauGB)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

I.d.F. vom 03.11.2017
I.d.F. vom 21.11.2017
I.d.F. vom 05.03.2010
I.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 2 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 Hauptkornnetz DHN 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 (Attika).

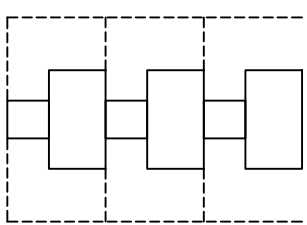
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig.

offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise „Kettenhaus“
Innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sind Gebäude entsprechend Planeintrag an die Grundstücksgrenze anzubauen

Schemakizze:



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 Gebäudesite
- Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 2,0 m
- Kellerlichtschächten und Dachvorsprünge bis 0,5 m

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

Gebäudeausrichtung / Hauptfächrichtung

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 (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.

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung -

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg / 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 DHN 12 (Deutsches Hauptkornnetz 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: 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 versiegelte 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 überbaute Fläche 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 Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen

1.16 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 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 Zelldach
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 m² Anschlagfläche 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 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
Berberis in Arten und Sorten
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus in Arten und Sorten
Fagus sylvatica
Ligustrum in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten
Ribes in Arten und Sorten
Syringa in Arten und Sorten
Taxus baccata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Viburnum in Arten und Sorten

Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Kornelkirsche
Weißdorn
Buche
Heckenkirsche
Johannisbeeren
Wild-Flieder
Eibe
Winterlinde
Sommerlinde
Schneeball

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten 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 als 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 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 anzugeichen. 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 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 wasserundurchlässigen Beton herzustellen. Ring- und Flachendrainagen oder Schichtwässer 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, Grundstückszufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Wohngebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe min. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

3.7 CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 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 Leerenfenster mit einer Einzelgröße von 20 m² hergestellt.

3.8 Beispielhafte Pflanzliste

Mittelkronige Laubbäume

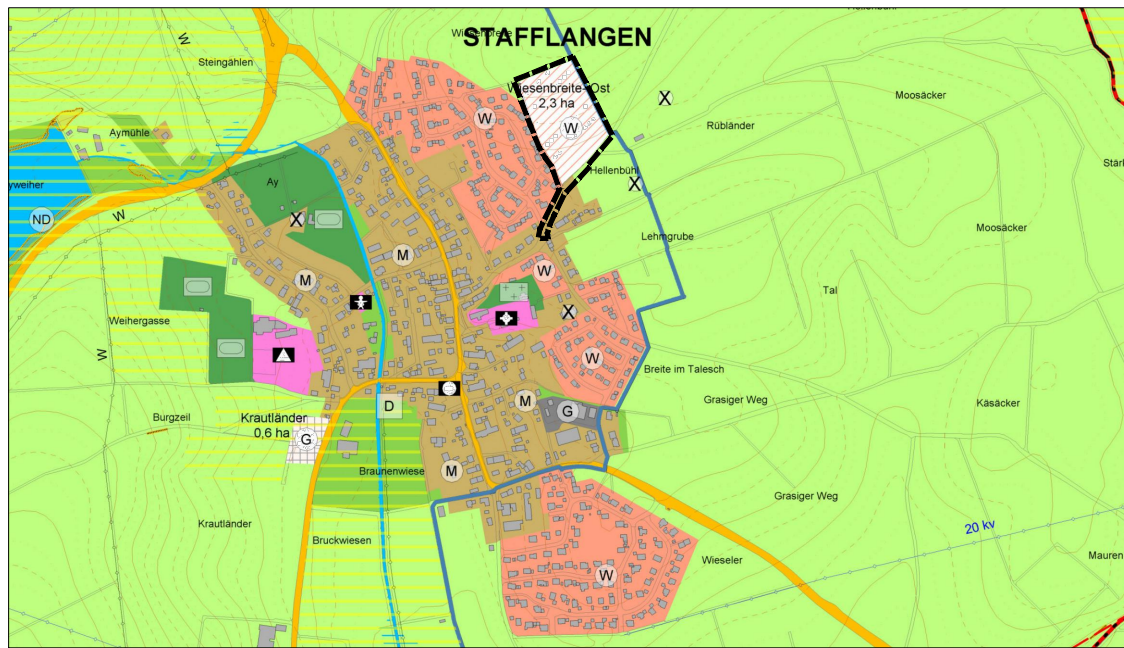
Pflanzqualität Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, mit Ballen.

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Regionale, hochstammige Obstbäume

Sträucher

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5114



Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
" Wiesenbreite III "
Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 946/51 Index: 3
gefertigt am: 14.04.2021
geändert am: 14.06.2021
geändert am: 23.09.2021
geändert am: 15.11.2021
Winter / Schöber
Winter / Schöber
Winter / Schöber
Winter / Schöber

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 21.10.2019 beschlossen und am 18.11.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis 04.12.2020.

Der Gemeinderat hat am 20.05.2021 die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.07.2021 bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom 28.07.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 15.11.2021 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 15.11.2021, Index 3 als Satzungen beschlossen.

Biberach, 22.11.2021

gez. Kühnmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 15.11.2021 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 22.11.2021

gez. Kühnmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.12.2021 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Biberach, 09.12.2021

gez. Adler (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der Planrunde überein.

Biberach, 09.12.2021

gez. Adler (Amtsleiter)