



# Gemeinde Attenweiler Gemarkung Attenweiler Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Mahdenäcker"

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:**

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001)  
 i.d.F. vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993)  
 i.d.F. vom 08.08.1995 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000)  
 i.d.F. vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001)  
 i.d.F. vom 15.11.2001

DE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 27.07.2001

DIE LANDESBUILDUNGSRANGIERUNG (LBR) i.d.F. vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001)

DAS GEGESZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) i.d.F. vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001)

DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) i.d.F. vom 15.11.2001

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "MAHDENÄCKER"**  
 (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- (1) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 Tankstellen und Abs. 3 Ziff. 3 Vergnügsstätten sind nicht zulässig. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 sind allgemein zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
- z. B. GF (1,0) Geschosflächenzahl
  - z. B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl
  - z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Gebäudehöhe Oberkante max. 12,0 m über Erdgeschoss - Fußbodenhöhe
- 1.3 Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Offen Offene Bauweise
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baulinie  
 Baugrenze
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Hauptfirstrichtung bei Satteldächern, Hauptfirstrichtung bei anderen Dachformen.
- 1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1.600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.7 Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentlicher Gehweg/Feldweg
  - Verkehrsgrün
  - Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Aufschüttung und Abgrabung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB).

- 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.9 Flächen für Entsorgungsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
- 1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche für die Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Mindestgröße H: 14/16 mit Bäumen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) um maximal 3,0 m verschoben werden.
- 1.12 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das aus der Grundflächenzahl resultierende Regenwasser kann bei Starkregen durch die gemeindlichen Entwässerungsanlagen nicht vollständig abgeführt werden. Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. begrünnte Dächer, Ableitung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen über Mulden in Verbindung mit Riegeln, wasserdurchlässige Parkflächen usw., ist die ins öffentliche Netz überleitende Regenwassermenge zu reduzieren. Die Abflussspende wird mit 100 l/s und die Grundstücksfläche begrenzt. In einem Entwässerungsgutachten ist ein prüfbarer Nachweis mit Berechnung und entsprechenden der Darstellung vorzulegen.
- 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- Sichtflächen an Straßenabzweigungen sind von jeder sich hindern Nutzung: Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine Max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | NUTZUNGSCHABLONE          |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse        |
| Grundflächenzahl          | Geschosflächenzahl              |
| Bauweise                  | Mindestgröße der Baugrundstücke |
- Gebäudehöhe O.K. max. 12,0 m über EFH.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MAHDENÄCKER"**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**
- Fassadengestaltung**  
 Als Lärmchutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung sind in den Gebäuden entlang der K 7533, die auf der im Plan eingezeichneten Baulinie errichtet werden, Fensteröffnungen in der Wand auf der Baulinie nur in Räumen zulässig, aus denen keine Lärmemission erfolgt (Büro- oder Wohnnutzung gem. Ziff. 1.1). In den anderen Räumen, wie z.B. Werkstätten, Hallen und dgl. sind nur geschlossene Belichtungsflächen (z.B. Lichtbänder, die nicht geöffnet werden können) zulässig.
- Fassaden aus spegeln oder glänzenden Materialien sowie verzierte Glasflächen sind unzulässig.
- Dachgestaltung**  
 Für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude gem. Ziff. 1.1 sind Sattel-, Waln- oder versetzte, Pultdächer, für Hallen und sonstige gewerbliche Gebäude sind Sattel-, Shed- oder Flachdächer sowie freie Dachformen zulässig.
- Nebengebäude / Material und Farbe**  
 Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
- Werbeanlagen und Automaten**  
 Fremdwerbung von Dritten, sofern deren Produkte nicht auf dem Grundstück vertrieben werden, ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.
- Werbeanlagen mit blinkenden oder beweglichen Lichtkörpern sind unzulässig. Pro Grundstück sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig.
- Freiflächen**  
 Pflanzstellen für mehr als 10 Pfl.<sup>n</sup> sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger hochstämmiger, heimischer Laubbau zu pflanzen.
- 2.2 Einfriedigungen**  
 Als Lärmchutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig. Maschendrahtzaun bis 2,0 m sind ebenfalls zulässig, wenn sie begrünt werden. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten; diese Abstandsfläche ist mit Hecken bzw. Gehölzgruppen zwischen der Verkehrsfläche und dem Maschendrahtzaun zu bepflanzen.

- 2.3 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 (§ 74 Abs. 3 Ziff. 7 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab 0,50 m Höhe bezogen auf natürliches Geländehöheverlaufsbefähigung. An der Grundstücksgrenze, außer Garagenzufahrten ist ein höhen gleicher Geländeübergang zwangsmäßig herzustellen.
- 3. HINWEISE**
- 3.1 - - - - - geplante Grundstücksgrenze
- 3.2 Das Baugelände liegt im Immissionsbereich, besonders im Schalleinwirkungsbereich der überörtlichen Straße K7533. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbausträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

- AUFSTELLUNGSVERFAHREN**  
 für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften
- I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB  
 Der Gemeinderat Attenweiler hat am 06.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes und Örtlicher Bauvorschriften beschlossen.
- II. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.07.2001 bis 13.07.2001 durch Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus Attenweiler.
- III. Billigungs- bzw. Offenlegungsbeschluss  
 Der Gemeinderat hat am 06.06.2001 den Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.06.2001 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB  
 Die Auslegung wurde am 06.06.2001 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.06.2001 bis 13.07.2001 öffentlich ausgelegt.
- V. Satzungsbeschluss für Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 18.11.1998/18.03.1999 vom Gemeinderat Attenweiler am 18.11.1998/18.03.1999 als Satzung beschlossen.
- VI. Ausfertigung  
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 18.11.1998/18.03.1999 überein.
- Attenweiler, den \_\_\_\_\_
- (Mahr)  
 Bürgermeister
- Anzeigeverfahren  
 Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Biberach mit Bericht vom \_\_\_\_\_ angezeigt. Mit Erläss vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ hat das Landratsamt Biberach die rechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt.
- Rechtsverbindlichkeit  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.
- Attenweiler, den \_\_\_\_\_
- (Mahr)  
 Bürgermeister

GEFERTIGT:  
 Biberach, 08. Januar 2002 / *Ma. [Name]*  
 Stadt Biberach an der Riß  
 Stadtplanungsamt

(Kuhlmann)  
 Baubezirksassessor