

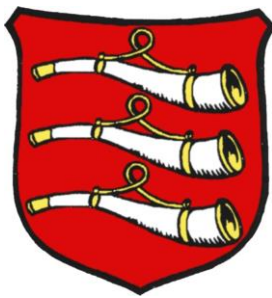
A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE, F) VERFAHRENSVERMERKE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN

## „FLURNUMMER 134 UND 862 IN BIBERACHZELL“

### MIT BEGRÜNDUNG

gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB



## STADT WEISSENHORN

LANDKREIS NEU-ULM

**VORABZUG I.D.F.V. 30.04.2019**

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 03.12.2018  
geändert am **13.05.2019**



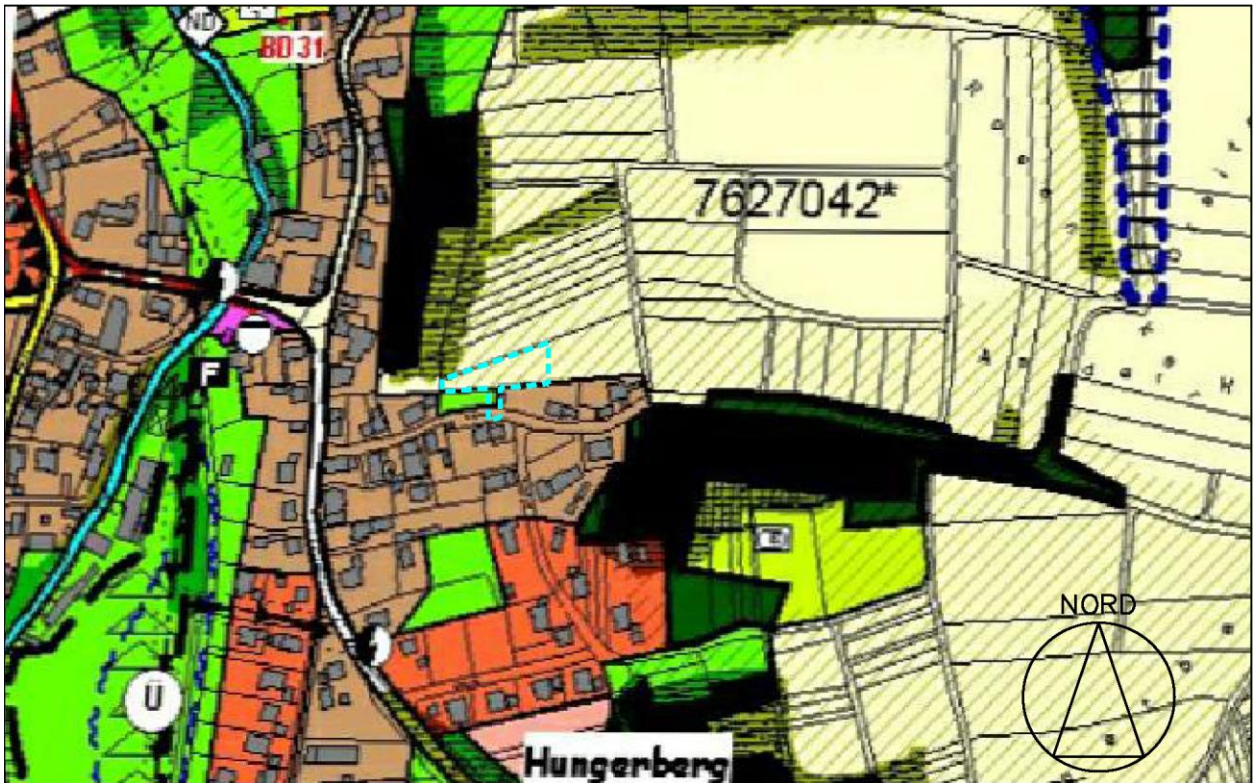
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

## **INHALTSVERZEICHNIS**

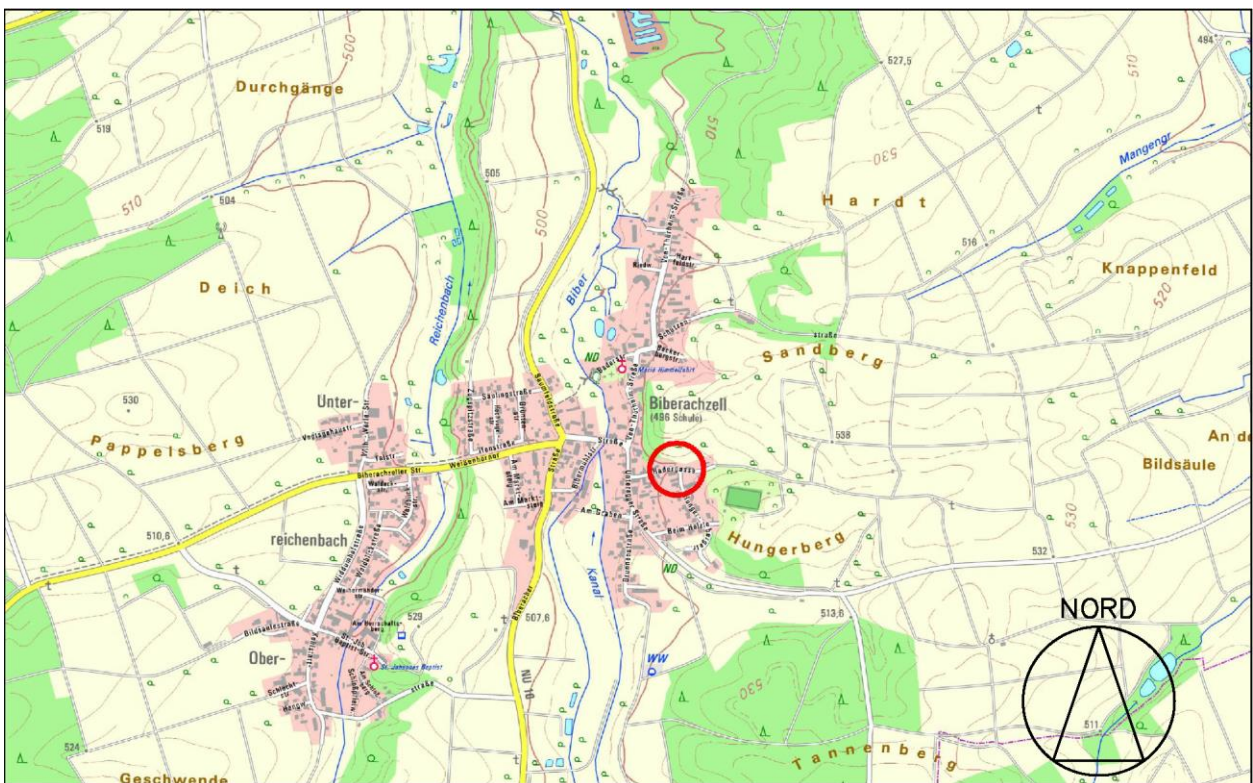
<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>6</b>
<b>B)</b>	<b>ZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>7</b>
	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>9</b>
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
2.	Bestandteile	9
<b>D)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	10
2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.	Bauweise	10
4.	Höhenlage der Gebäude	11
5.	Flächenbefestigung	11
6.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	11
7.	Grünordnung	12
<b>8.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>12</b>
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
10.	Abstandsflächen	14
11.	Gestaltung der Gebäude	14
12.	Einfriedungen	15
13.	In-Kraft-Treten	15
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>16</b>
1.	Niederschlagswasser	16
2.	Grundwasser	17
3.	Brandschutz	17
4.	Müllbeseitigung	17
5.	Immissionsschutz	17
6.	Wärmepumpen-Systeme	18

7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8.	Denkmalschutz	19
9.	Schnurgerüstabnahme	19
<b>F)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>
<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>22</b>
1.	Entwicklung und Veranlassung	22
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	23
3.	Städtebauliche Ziele	23
4.	Art der baulichen Nutzung	23
5.	Maß der baulichen Nutzung	23
6.	Bauweise	23
7.	Erschließung	23
8.	Ver- und Entsorgung	24
9.	Oberflächenwasser	24
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	25
11.	Flächen	27
12.	Einwohner	27
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>28</b>

# AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000

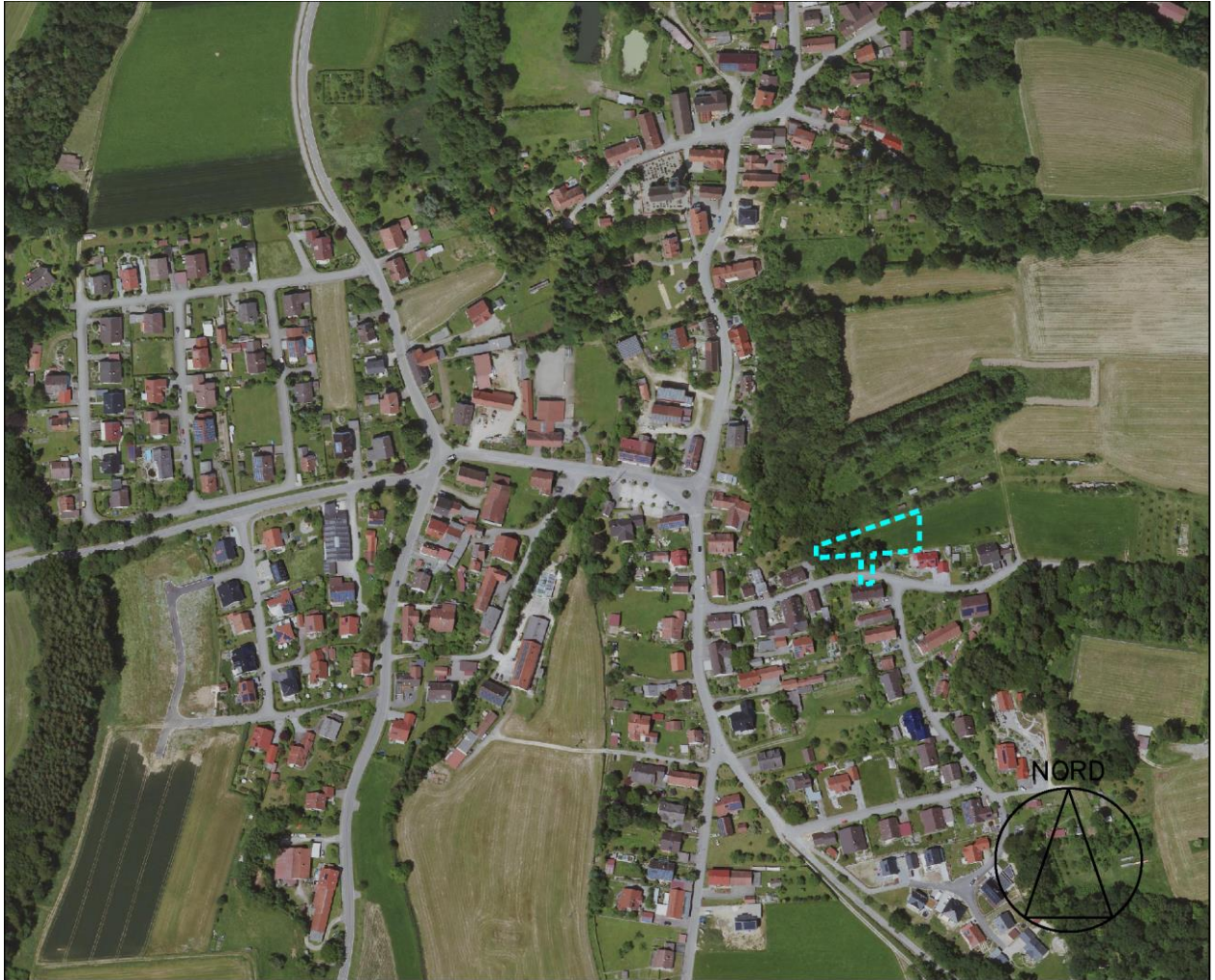


# ÜBERSICHT 1 : 20 000



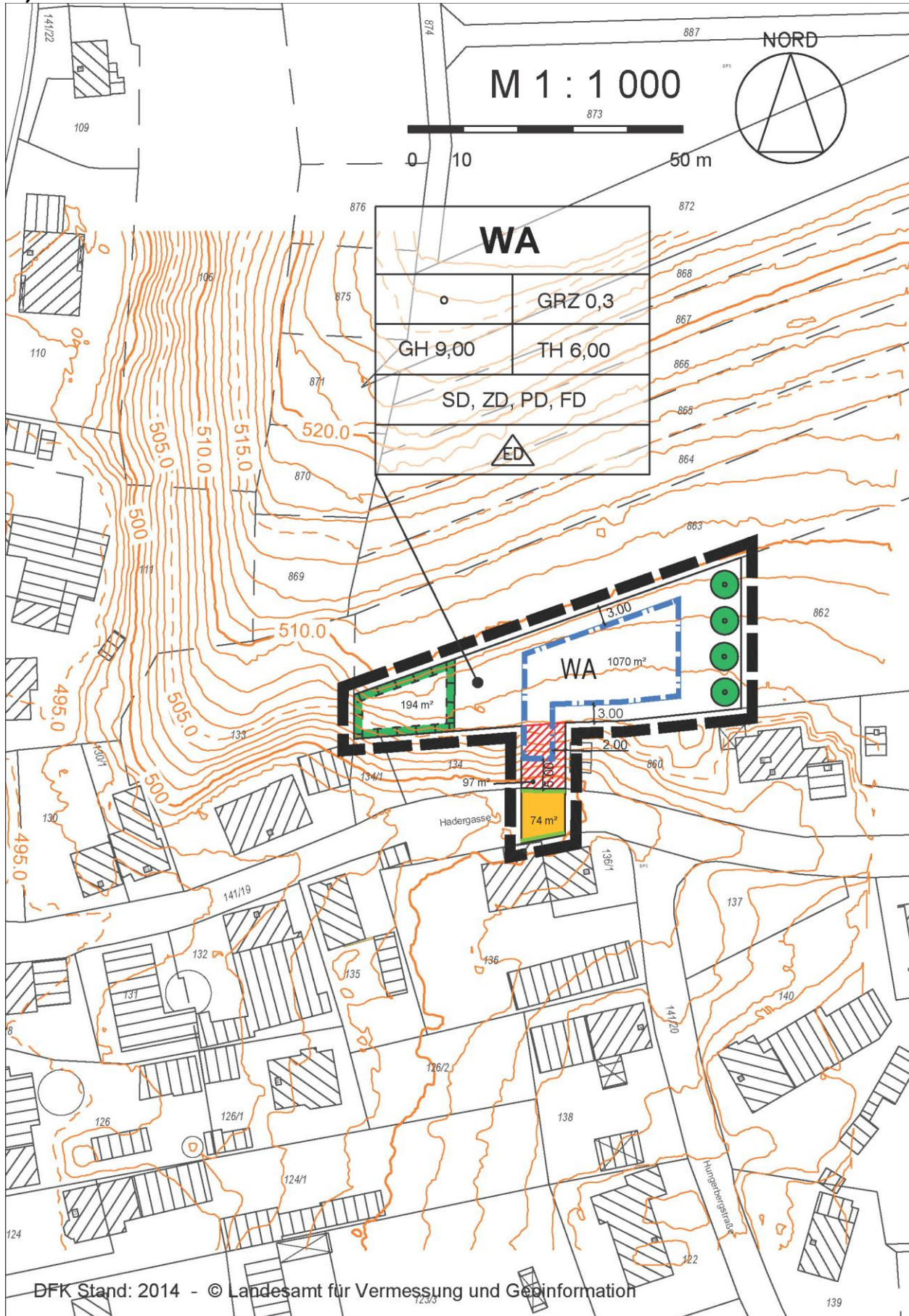
© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation

# LUFTBILD 1 : 5 000



© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation

**A) PLANZEICHNUNG**



## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**WA**

Allgemeines Wohngebiet



offene Bauweise

**GRZ 0,3**

max. zulässige Grundflächenzahl

**GH**

max. zulässige Gesamthöhe in m

**TH**

max. zulässige Traufhöhe in m

**SD**

Satteldach

**ZD**

Zeltdach

**PD**

Pulldach

**FD**

Flachdach



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen




Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume zum Anpflanzen (Die Anzahl der Bäume und der Standort der Baumreihe an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind festgesetzt; der Standort der Bäume innerhalb der Reihe ist flexibel)

Füllschema der Nutzungsschablone

<b>WA</b>	
○	GRZ 0,3
GH 9,00	TH 6,00
SD, ZD, PD, FD	
	

Allgemeines Wohngebiet	
offene Bauweise	max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Gesamthöhe in m	max. zulässige Traufhöhe in m
Dachformen	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

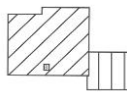
2. Für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

862

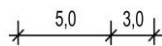
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Höhenschichtlinien in m über NN



Bemaßung in m



Rodungsfläche



## PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

### Bebauungsplan

„Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“

### als Satzung.

## C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 03.12.2018, in der Fassung vom 03.12.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:  
Teilbereiche der Fl.-Nrn. 862 (Gemarkung Biberachzell) und 134 (Gemarkung Biberachzell)

### 2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
  - Luftbild im M 1: 5.000
  - Übersicht im M 1 : 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Allgemeine Vorschriften
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Anlagen

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

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.

Nicht zulässig sind:

- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Es sind maximal eine Wohneinheit je Doppelhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig

3.5 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen.

3.6 Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO „Stellplätze und Garagen“ sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Die Größe der „Stellplätze und Garagen“ wird auf max. 6,0 m Länge und max. 6,0 m Breite festgesetzt.

**4. Höhenlage der Gebäude**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.  
§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Gesamthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.

4.2 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) darf maximal 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

4.3 Traufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m.

4.4 Gesamthöhe (GH)

Die maximale Gesamthöhe beträgt 9,00 m.

**5. Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

**6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Falls dies nicht möglich ist, ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 1 l/s betragen.

Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

## **7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 300 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

## **8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen im vollen Umfang, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 4 beschrieben (siehe Anlage H), umgesetzt werden.

Das Anbringen der Vogelnistkästen (siehe artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Punkt 4.3) muss bis spätestens 01.09.2019 durch den Grundstückseigentümer der Fl. 862 (Gemarkung Biberachzell) erfolgen.

## **9. Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Kompensation für den Eingriff in das kartierte Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042) wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 194 m<sup>2</sup> im westlich Bereich der Fl.-Nr. 862 festgesetzt. Diese ist zu einem Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln.

Die Ausgleichsfläche ist 25 Jahre zu pflegen. Die Kosten für das Anlegen und der Pflege der Ausgleichsfläche sind vom Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 862 zu tragen.

### **9.1 Bepflanzung**

Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft gemäß der Artenliste in der Begründung zu pflanzen.

### **9.2 Dingliche Sicherung**

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neu-Ulm.

Die dingliche Sicherung muss vor dem Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahme (gesamt) ist

spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **10. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **11. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

#### **11.1 Dachform**

Es sind Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zugelassen.

#### **11.2 Dacheindeckung**

Geneigte Dächer ab einer Neigung von 15° sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Flachfächern sind auch andere nicht glänzende Materialien zulässig. Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6037, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

#### **11.3 Fassadengestaltung**

An Außenwänden sind schwarze sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

#### **11.4 Nebengebäude, Garagen, Wintergärten**

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m<sup>3</sup>, Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischen Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m.
- Keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche.

#### **11.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

## 12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus senkrechten Holzlatten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante bzw. Sockel müssen mindestens 0,10 m betragen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebiets sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig. Die Höhe der Stützkonstruktion ist das Maß für die Entfernung zur Grundstücksgrenze und zur nächstfolgenden Stützkonstruktion. Sie sind

- Optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,50 m zurück zu setzen.

## 13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **E) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### **1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



## 2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Neu-Ulm zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

## 3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## 4. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Neu-Ulm abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## 5. Immissionsschutz

5.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Weißenhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

### 5.3 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 5.4 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.08.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 6. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Neu-Ulm einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu

zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Neu-Ulm ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

- 7.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischelt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
- 7.4 Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

## 8. Denkmalschutz

### 8.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### 8.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9. Schnurgerüstabnahme

Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen

und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

Mit Baubeginn ist die Höhenlage zusammen mit der Stadt Weißenhorn mittels Schnurgerüstabnahme (Art. 68 Abs. 6 BayBO) gemeinsam zu fixieren

## F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 03.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 08.04.2019 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2019 wurde das Landratsamt Neu-Ulm als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 erneut beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

## **G) BEGRÜNDUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung**

#### **1.1 Anlass**

Der Stadtrat hat am 07.05.2018 beschlossen, für einen Teilbereich der Fl.-Nrn. 862 und 134, der Gemarkung Biberachzell, einen Bebauungsplan im Sinne des § 13 b BauGB aufzustellen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

#### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Donau-Iller (Region Nr. 15, Regionalplan 1987) konkretisiert in seiner 1. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 28. August 2001 „Zentrale Orte“ das Landesentwicklungsprogramm Bayern. Demnach ist die Stadt Weißenhorn nicht mehr im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm, sondern die Stadt Weißenhorn ist als **Mittelzentrum** an der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Kleinzentrum Pfaffenhofen a. d. Roth und Buch gelegen.

Die Ausweisung eines Wohngebiets in der Nähe einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung entspricht den Festlegungen des Regionalplans „Zentrale Orte“. Darüber hinaus ist es die Absicht der Stadt Weißenhorn, auf Grund der gesteigerten Nachfrage, ausreichendes Angebot an Bauplätzen zu schaffen.

#### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.04.2006 ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und private Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss des Bauleitplanverfahrens berichtigt.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das geplante Baugebiet schließt im Westen an bestehende und im FNP dargestellte Wohngebiete an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Als Ausgleich für den Eingriff in das geschützte Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042) wird eine Ausgleichsfläche geschaffen, die unmittelbar an das bestehende Biotop angrenzt (siehe dazu Planzeichnung).

## **2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf der Fl.-Nr. 862, Gemarkung Biberachzell, und auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 134. Die Erschließungsstraße „Hadergasse“ grenzt südlich an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 134.

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Ortsrandlage des Ortsteils Biberachzell und grenzt nordwestlich an bestehende Wohnbebauung an.

## **3. Städtebauliche Ziele**

Entsprechend dem Bedarf und einer sinnvollen Ortsabrundung ist vorgesehen eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zuzulassen.

Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu und schaffen die Möglichkeit für eine moderne und energetisch sinnvolle Umsetzung einer Wohnbebauung.

## **4. Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen durch diese Nutzungen im Gebiet.

## **5. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

## **6. Bauweise**

Die zugelassenen Dachformen (Satteldach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach) werden gewählt, um einerseits einen moderne Baustil und andererseits eine energiesparende Bauweise zu ermöglichen.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks auf der Fl.-Nr. 862 erfolgt von der Hadergasse über einen Teilbereich der Fl.-Nr. 134.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Mischwasserkanal in der Hadergasse. Anfallendes Abwasser wird über die städtischen Kanäle in die Kläranlage geleitet.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann voraussichtlich dem Untergrund durch Versickerung zugeführt werden.

### **8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser**

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn angeschlossen.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

### **8.3 Elektrizitätsversorgung**

Das Gebiet wird an das Netz des Elektrizitätswerkes Weißenhorn angeschlossen.

## **9. Oberflächenwasser**

Es soll der zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.



## 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Fl.-Nr. 134 befindet sich in einem geschützten Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042; vgl. Abb. 1).



**Abb. 1:** kartiertes Biotop in Biberachzell

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Im Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ muss regelmäßig kein Ausgleich erfolgen. Aufgrund des Eingriffs in das geschützte Biotop auf der Fl.-Nr. 134, ist gemäß Art. 16 BayNatSchG eine Kompensation erforderlich.



### 10.1 Kompensationsfaktor

Der Ausgleichsumfang wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (vgl. Tabelle 1). Das kartierte Biotop wird als Gebiet mit *hoher* Bedeutung (Kategorie III in Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**) eingestuft, da es sich um einen artenreichen Waldrand handelt.

**Tabelle 1:** Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Matrix zur Festlegung der <b>Kompensationsfaktoren</b>		
	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ A</b> Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I <b>0,2 – 0,5</b>
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II <b>0,5 – 0,8</b>
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III <b>1,0 – 3,0</b>	Feld B III <b>1,0 – 3,0</b>

Der Bereich des Eingriffs wird als Typ B kategorisiert. Es ist mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Auf der Fläche des Eingriffs soll eine Garage errichtet werden und die Versorgungsleitungen (Sparten) für die Wohnbebauung verlegt werden. Der Kompensationsfaktor liegt laut Matrix zwischen **1,0** und **3,0**. Für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird ein Kompensationsfaktor von **2,0** zu Grunde gelegt.

Die Fläche des Eingriffs beträgt ca. 97 m<sup>2</sup> (vgl. dazu die Rodungsfläche  unter Punkt A) „Planzeichnung“) (Berechnung: 97 m<sup>2</sup> x 2,0 → **194 m<sup>2</sup>**). Für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs wurde eine Fläche von ca. 194 m<sup>2</sup> festgesetzt (vgl.  dazu Ausgleichsfläche unter Punkt A) „Planzeichnung“).

## 10.2 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 862 (Gemarkung Biberachzell) am Waldrand an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Im Ausgangszustand handelt es sich bei der Fläche um Grünland.

Entwicklungsziel: artenreicher, naturnaher Eichen-Hainbuchen-Wald

Entwicklungsdauer: 25 Jahre

## 10.3 Pflanzliste

- 10 x Quercus petraea (Traubeneiche)
- 10 x Carpinus betulus (Hainbuche)
- 10 x Acer campestre (Feldahorn)
- 10 x Prunus avium (Vogelkirsche)
- 10 x Pyrus pyraster (Holzbirne)

Pflanzschema: Dreiecksverband

Pflanzabstand: 2,0 m x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister; verpflanzt ohne Ballen; 150 – 200 cm

**Schutz:**

Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem 1,80 m hohen Wildzaun zu schützen.

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

**11. Flächen**

Geltungsbereich	1.435 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	1.070 m <sup>2</sup>	74,7 %
öffentliche Verkehrsflächen	74 m <sup>2</sup>	5,2 %
Rodungsfläche (Biotop)	97 m <sup>2</sup>	6,6 %
Ausgleichsflächen	194 m <sup>2</sup>	13,5 %

**12. Einwohner**

Bei einem Grundstück ist mit dem Neubau von ca. 2 Wohneinheiten für ca. 4 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

## H) ANLAGEN

- Fachbeitrag Artenschutz: Potentialabschätzung zum Bebauungsplan „Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“