

# Stadt Biberach an der Riß Gemarkung Biberach

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Memelstraße-Rollinstraße" - 1. Änderung

Gesetzliche Grundlagen:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. 03.11.2017  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. 21.11.2017  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. 05.03.2010  
 DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. 18.12.1990

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)
- |      |                |
|------|----------------|
| MU   | Urbanes Gebiet |
| MU 1 | 0,8            |
| a1   | FD             |

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten
  - Schenk- und Speisebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (siehe Sortimentsliste)
  - Vergnügungstätten
  - Tankstellen
  - Anlagen für Fremdwerbung

Im MU1 bezeichneten Teil des Gebiets sind Wohnnutzungen im Erdgeschoß an den Straßenseiten entlang der Königsbergallee und der Rollinstraße unzulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:  
 Nahrungsmittel und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekwaren, Körperpflege- und Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, klein- und großteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großteilige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, Kleinlektrewaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden für bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, sofern die Anlagen dauerhaft begrünt werden.
- z.B. GFZ 0,2 Geschößflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II,III als Mindest- und Höchstmaß  
 z.B. (0) zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
- z.B. TH 543 00 Traufhöhe als Höchstmaß  
 z.B. OK 543 00 Gebäudeoberkante als Höchstmaß
- Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Hauptortnetz DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachtraufe; Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf mit Dachaufbau (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden, sofern diese Aufbauten von der Attika um mindestens das Maß ihrer Überschreitung der Attikahöhe zurückgesetzt sind.

- 1.3 **Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - a1 abweichende Bauweise: Gebäude sind an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
  - a2 abweichende Bauweise: Gebäude sind an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. An die nördliche und die südlichen Grundstücksgrenzen darf angebaut werden.

- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - Baulinie
- Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie ist im Erdgeschoß und im obersten Geschöß ausnahmsweise zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
  - Garagen und Stellplätze
  - Balkone bis zu einer Tiefe von 2m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite

- 1.5 **Stellung baulicher Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ← Hauptfrüchtigung / Gebäudehauptrichtung

- 1.6 **Verkehrsfächchen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfäche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Aufstellungsvorbehalt:  
 Von der Aufhebung der Verkehrsfächchen kann abgesehen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- 1.7 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Stellplätze und nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Andere Bodenbeläge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Grund des Umweltschutzes dies erfordern.

- 1.8 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Auf den Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen:

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmgegenbereichen (z.B. LPB IV). Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmgegenbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Schlafräume, deren Fenster ausnahmslos an straßenzugewandten oder seitlichen Fassaden liegen, sind mit Belüftungsmöglichkeiten zu versehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), die an straßenzugewandten oder seitlichen Fassaden liegen, sind vor den Lärmmissionen der Straße baulich abzuschirmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten).

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

- 1.9 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)
- Die mit Planzeichen gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.
  - An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberseiten und sonstige untergeordnete Bauteile.

- 1.10 **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

1.11 **Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

- II. **Örtliche Bauvorschriften**  
 (§ 74 LBO)

- 2.1 **Fassadengestaltung**
- Die Fassaden sind in hellen Farbönen mit einem Hellwertwert von mindestens 50% auszuführen. Unzulässig sind reflektierende, Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.
- Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- 2.2 **Dachgestaltung**
- Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag zulässig:
- FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - DN 35°-45° Dachneigung
- Die Eindeckung von Satteldächern hat mit naturroten bis braunen oder anthrazfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.
- Gauben und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet auf maximal 40 % der jeweiligen Dachseite zulässig.

- 2.3 **Werbeanlagen**
- Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche müssen an Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.4 **Freiflächengestaltung**
- VG Vorgartenzone

Für die im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- Die Flächen sind zu mindestens 50 % als Grün- oder Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen
- Die Flächen sind niveaugleich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen;
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden
- Unzulässig sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Terrassen und Balkone, Garagen und Carports, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Standorte für Luft-Wasser-Wärmepumpen

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen, gemäß nachstehender Pflanzenliste und begrünter Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

**Pflanzenliste:**

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	Johannisbeere
Syringa in Arten und Sorten	Weiß-Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum in Arten und Sorten	Schneeball

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1 m.

- 2.5 **Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer diesen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden.

- III. **Kennzeichnungen**  
 (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- x x x x Atlasverdachtsfläche
  - x x x x

Innere Atlasverdachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodenschichtverstärkungen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können. Folgende Atlasverdachtsflächen sind bekannt und im Plan zeichnerisch gekennzeichnet:

- Tankstelle Rollinstraße 19 + 20 (Nr. 1055, Handlungsbedarf Sanieren; Dekontaminationsmaßnahmen)
- Autoabdeckung Memelstraße 12 b (Nr. 1047, Handlungsbedarf Belassen, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)

Darüber hinaus ist für das gesamte Bebauungsplangebiet die Altlastabgrenzung "Rollinstraße / Sautenweiser" erfasst (Nr. 102, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsfreivanz).

- IV. **Hinweise**
- 4.1 **Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**
- Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne „322 Memelstraße - Rollinstraße“ und „323 Waldseer Str. - Rollinstraße“. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches die vorgenannten Planwerke außer Kraft.

- 4.2 **Stellplatzsetzung**
- Auf die „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen“ wird hingewiesen.

- 4.3 **Bodendenkmale**
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DStCh Denkmalbehörden) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des ersten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStCh) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

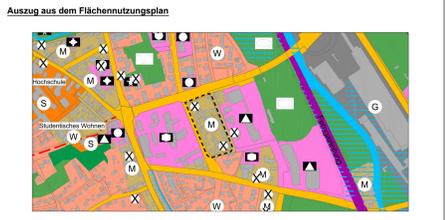
- 4.4 **Artenschutz**
- Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Vor Gehölzrodungen und Umbau- und Abrissarbeiten an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob durch die Maßnahme Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Ruhe-, Nest-, Bru- oder Wohnstätten gestört werden. Ist dies der Fall, so ist vorab eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

- 4.5 **Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100**
- Bei Grundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorgelegt werden.

- 4.6 **Hochwasser-Starkregenschutz**
- Gemäß Hochwasserfahrplan des Landes werden die Flurstücke 1237/1 und 1226 teilweise bei einem Hochwasser mit der Einstufung "HQ-extrem" überflutet. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßenflächen abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücksstellen dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Luthöfe- oder schräge, Kellerabgänge, Grundstücks-Tiefgaragenzufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

- 4.7 **Abdichtung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen**
- Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes wird empfohlen, die Bodenplatten und die Kellerwände abzudichten bzw. aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen. Ring- und Flächendrainagen oder Schwimwasser dürfen bei Neubauten nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



Stadt Biberach an der Riß  
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**"Memelstraße / Rollinstraße" - 1. Änderung**  
 Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 938/42 Index Nr.: 3

gefertigt am: 26.02.2019  
 geändert am: 17.12.2019  
 geändert am: 16.03.2020  
 geändert am: 16.05.2020  
 geändert am: 29.09.2020  
 geändert am: 16.01.2023

Adler / Schöler  
 Adler / Schöler  
 Adler / Arnold  
 Winter / Schöler

**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 Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen.

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)