



Stadt Biberach an der Riß Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kolpingstraße / Martinstraße"

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 (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)
 - Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)
 - Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Anlagen für Fremdwerbung
 - Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.
 - Innenstadtrelevante Sortimente: Nahrungsmittel, 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 großblättrige Baby- und Kinderartikel, klein- und großblättrige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, Kleinlektur, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. II
 - Höhe baulicher Anlagen
 - z.B. TH 542,40 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
 - z.B. OK 548,20 Oberkante in Meter als Höchstmaß
 - Die Höhen sind in m über NN anzugeben (Deutsches Hauptmeridian DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von aufliegender Wand mit der Dachhaut. Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufliegenden Wand (Attika).
 - Im mit MU1 gekennzeichneten Teil des Plangebietes darf die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Dachaufbauten (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.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - e/D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Garagen und Stellplätze
 - Terrassen
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 2m und bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Gebäudesseite
- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Hauptfriesrichtung / Gebäudehauptrichtung
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - z.B. 535,00 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Hauptmeridian 12) bezogen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur 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 Gründe des Umweltschutzes dies erfordern.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GR Mit einem Gehrecht zugunsten Flurstück 286/74 zu belastende Fläche.
 - LR Mit einem Leitungsrecht zugunsten Flurstück 286/74 und 286/10 zu belastende Fläche.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel)
 - Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.
 - Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss das zulässig resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ erfüllen, welches nach DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) zu ermitteln ist.
 - Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Teil 1 sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und höher liegt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch besondere Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen (innen) Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorsaum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 63/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird.
 - Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Teil 1 sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und höher liegt.
 - Für Außenbereiche an Gebäuden (z.B. Balkone, Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und höher durch baulichen Schallschutz ein Beurteilungspegel tags von maximal 62 dB (A) sicherzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die dem Außenwohnbereich zugeordnete Wohnung über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich entsprechend Satz 1 verfügt.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch besondere Umstände nachweislich ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbäumen nachzupflanzen.
 - An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberlichter und sonstige untergeordnete Bauteile.
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen
- Nutzungstabellone**

Gebietsart	Geschosszahl
Grundflächenzahl	---
Bauweise	Dachform / Dachneigung
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
 - Fassadengestaltung**
 - Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellwertwert von mindestens 60% haben, auszuführen. Unzulässig sind reflektierende Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.
 - Doppelhäuser sind in Bezug auf die Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 - Dachgestaltung**
 - Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag zulässig:
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - FD Flachdach
 - z.B. DN 40-45° Dachneigung entsprechend Planeintrag
 - Die Eindeckung von geneigten Dachflächen hat mit naturtonen bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.
 - Gauben, Dachschritte und Zwerchgiebel sind zusammengezeichnet auf max. 40% der jeweiligen Dachseite zulässig.
 - Werbeanlagen**
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Bereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1 m² Ansichtfläche müssen am 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.
 - Freiflächengestaltung**
 - Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen, gemäß nachstehender Pflanzliste und begrüntem Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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
 - Barberis 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
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - Viburnum in Arten und Sorten Schneeball
 - Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den ungebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
 - Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer diesen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeld belegt werden.
- Hinweise**
 - Gebäudebestand
 - z.B. 535,00 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Hauptmeridian 12) bezogen.
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - z.B. (54) Geplante Hausnummer
 - P Parkplatz öffentlich
- Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ vom 13.06.1998 und des Ortsbauplanes „Saulgauer Vorstadt (Döllinger Schule)“ vom 23.03.1995. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches, die vorgenannten Planwerke außer Kraft.
- Stellplatzsetzung**

Auf die -setzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen“ wird hingewiesen.
- 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 Maßnahmen Tiere der besonders streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Ruhez-, Nist-, Brut-, oder Wohnstätten gestört werden. Ist dies der Fall, so ist vorab eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- Überflutungsnachweis**

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorgelegt werden.
- Starkregenereignisse**

Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßentflächen abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstückelele dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Lichthofe- oder schächte, 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.
- Erdwärmesonden**

Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 13 - 15 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DStG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinzeug, Metalle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten 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 Abmündung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2022**

Stadt Biberach an der Riß
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 "Kolpingstraße / Martinstraße"
 Plan im Originalmaßstab: 1:500 Plan Nr. 949/14 Index Nr. 1
 gefertigt am: 12.06.2023 Winter / Schoßer
 geändert am:

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am	beschlossen 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 örtlichen Bekanntmachung vom	würden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.	
Biberach,		Biberach, gez. Adler (Amtsleiter)
		gez. Adler (Amtsleiter)