

# 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

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



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)
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für Fremdwerbung

Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren, 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, kleinteilige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.

1.2 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 als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

z.B. TH 542,40 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß

z.B. OK 546,20 Oberkante in Meter als Höchstmaß

Die Höhen sind in m über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von aufsteigender Wand mit der Dachhaut. Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

Im mit MU1 gekennzeichneten Teil des Plangebiets 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.

1.3 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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

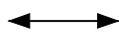
 Baugrenze

 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 Gebäudeseite

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

 Hauptfirstrichtung / Gebäudehaupttrichtung

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

 Straßenbegrenzungslinie

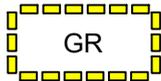
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

z.B. 535.00 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

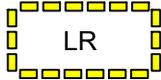
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

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.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Gehrecht zugunsten Flurstück 286/74 zu belastende Fläche.



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Flurstück 286/74 und 286/10 zu belastende Fläche.

1.9 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 Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss das zulässig resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  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 V und höher liegen. 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 Vorraum 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und höher liegen.

Für Außenwohnbereiche 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.

1.10 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 Laubbaumarten 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 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberlichter und sonstige untergeordnete Bauteile.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen, Traufhöhen, Dachformen oder Bauweisen

## 1.12 Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschosszahl
Grundflächenzahl	- -
Bauweise	Dachform / Dachneigung

## II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert 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.

### 2.2 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 naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.

Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet auf max. 40% der jeweiligen Dachseite zulässig.

### 2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1.OGs angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche 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.

### 2.4 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
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	Johannisbeeren
Syringa in Arten und Sorten	Wild-Flieder
Taxus baccata	Eibe

Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum in Arten und Sorten	Schneeball

Luft- Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten 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.

## 2.5 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.

## III. Hinweise



Gebäudebestand

z.B.535.00 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

----- Geplante Grundstücksgrenze

z.B. (54) Geplante Hausnummer

P Parkplatz öffentlich

### 3.1 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 (Dollinger Schule) vom 23.03.1956. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches, die vorgenannten Planwerke außer Kraft.

### 3.2 Stellplatzsatzung

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

### 3.3 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 Ruhe-, Nist-, Brut-, oder Wohnstätten gestört werden. Ist dies der Fall, so ist vorab eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### 3.4 Überflutungsnachweis

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.

### 3.5 Starkregenereignisse

Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßenflächen, abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücksteile dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Lichthöfe- 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.

### 3.6 Erdwärmesonden

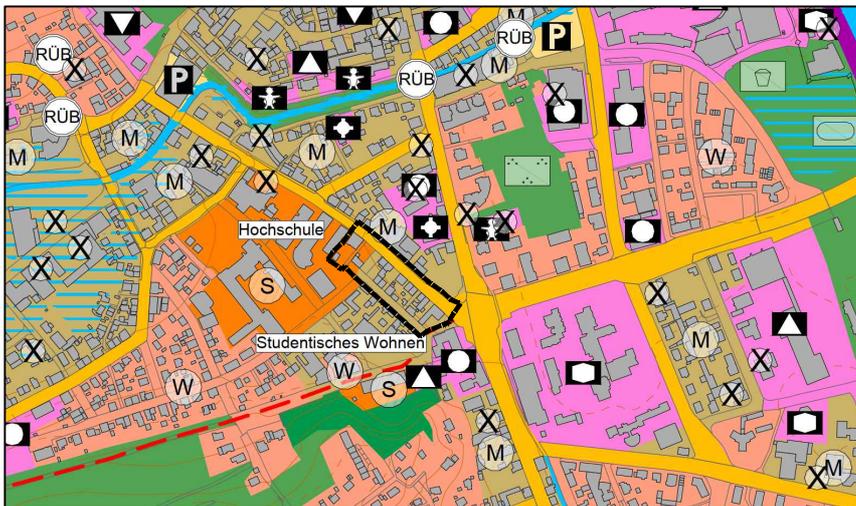
Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 13 - 15 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

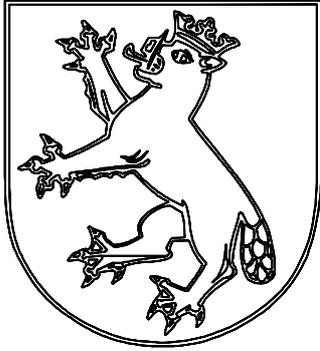
## IV. **Nachrichtliche Übernahme**

### 4.1 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinzeug, Metallteile, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 4.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2022





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
" Kolpingstraße / Martinstraße "

Plan im Original Maßstab: 1:500    Plan Nr.:949/14    Index Nr.:1

gefertigt am: 12.06.2023

Winter / Schoßer

geändert am:

geändert am:

## 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 ausgelegt.

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)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
gez. Adler (Amtsleiter)