



Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild"

Gesiedelte Grundlagen
DAS BAUGESTZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 01.03.2010
DIE PLANZONENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 aufgeführte Ausnahme "Gartenbaubetriebe" ist allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO)

Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:
In den einzelnen Gewerbe- und Industriezonen sind dem Schutz der gegenseitigen Lärmwirkungen untereinander und nach außen alle Betriebs- und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abstrahlenden Schallleistungspegel, die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weiter tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts	Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)	GI 5	59 dB(A)	47 dB(A)
GI 2	60 dB(A)	47 dB(A)	GI 6	59 dB(A)	45 dB(A)
GI 3	60 dB(A)	25 dB(A)	GE 7	57 dB(A)	22 dB(A)
GI 4	59 dB(A)	23 dB(A)			

Dies ist im Baugeschäft nachzuweisen. Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige Teilbereichspegel der jeweiligen Baulfläche an den unterschiedlichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbereichspegel sind der schalltechnischen Untersuchung "Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz - Grünzug Weißes Bild" Nr. 6371/ vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 6372/ vom 15.11.2011, Ingenieurbüro für Umwelplanung "Heine + Jung" zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Optische, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel, Tierhaltung, Ober- und Unterbekleidung, Woll-, Kurzwaren, Stoffe, sonst. Textilien, Schuhe, Modewaren, Hute, Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und -kleidung, Nähmaschinen, Hausartikel, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fragrances und Kosmetik, Zigarren, Friseurwaren, Musikinstrumente und -instrumente, Torten, optische und fernmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gärten und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO).

Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innerstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.
Ausnahmsweise ist Verkauf von innerstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handelsbetriebe zugeführt werden, zulässig, wenn dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innerstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m² Geschäftefläche zulässig.

Vergruppungsstätten, im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 3 BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. BMZ 0,0 Baumasenzahl

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
z.B. I

Gebäudehöhe - als Höchstgrenze
z.B. GH 15,00 m ü. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 12 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante ist auf NN bezogen (Höhen m. neues System). Messpunkt ist Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Auflagen bis 4,0 m Höhe sind zulässig.

1.3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planenzugriff ist zulässig:
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längsbeschränkung

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

Baugrenze

1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Flächen für Stellplätze
Flächen für Garagen

1.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schiffflächen an Strahleneinmündungen sind von jeder sich hindernenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.
Entlang der Bundesstraße B 312 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.
Entlang der neu geplanten Kreisstraße K 7532 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

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

Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Nordwestumfahrung - übernommen vom Planfeststellungsbeschluss 20.08.2009

Öffentlicher Geh-, Rad- und Fußweg (nach Planskizze)
Verkehrsgrün

Verkehrsgrün, Baumbreite mit durchgehendem Pflanzstreifen
Öffentliche Stellplätze

Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Aufsichtung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Abgrenzung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Baugruben bis zu einer Breite von 30 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. z. B. 5,0 m betragen.

() Geplante Höhenlage der Straße im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernehmen.

1.8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Aufstellungsvorbehalt von Verkehrsflächen
Von der Aufhebung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.9. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Reitsportanlage

Zulässig sind Reit- und Turnplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Freizeithalle, Ställe und die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Gebäudeoberkante der Gebäude darf 6,00 m (Höhen im neuen System) nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche beträgt 6000 m². Flächen von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten etc., die dauerhaft wasserundurchlässig befestigt werden, werden nicht auf die maximale Grundfläche angerechnet. Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

1.10. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

Ökologisch bedeutsame, öffentliche Grünfläche als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und klimakologischen Erfordernisse sowie der Belange des Wasserschutzes und des Artenschutzes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

1.12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 14 und ihrer Zuordnung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleich Gewerbe- und Industriegebiet
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Gewerbe- und Industriegebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.

Den Gewerbe- und Industriezonen wird als Sammelmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökotope der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet:
Gemarkung Biberach / Rißweg Flst. Nr. 2991, 311, 312, 317, 318, 322
Maßnahme: Wiederaussaat Ummantelung Ried

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 5 % und auf die privaten Eingriffe 95 % der Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleich Nordwestumfahrung:
Der im Bebauungsplan dargestellten Fläche der Nordwestumfahrung wird eine Maßnahme aus dem Ökotope der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet:
Ökotope der Stadt Biberach
Gemarkung Biberach / Rißweg Flst. Nr. 2991, 311, 312, 317, 318, 322
Maßnahme: Wiederaussaat Ummantelung Ried

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

Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

1.14. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbäume nachzupflanzen.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzstreifen anzulegen.

1.15. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung der Flächen der Nordwestumfahrung entsprechend Planfeststellungsbeschluss vom 29.09.2009
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.16. Nutzungsschablone

Geplantes Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A)

max. Gebäudehöhe über NN Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Baumasenzahl

Bauweise Dachform

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Dachform

Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (D%) von 0-7°. Zusätzlich sind Steildächer mit einer steileren Neigung zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kieselschüttungen, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachgrünung auszuführen. Im Wohngebiet sind zusätzlich Stahl- oder versetzte Putzflächen mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

2.2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:
a) Werbeanlagen sind an strahlensichtigen Fassaden zulässig.
b) Werbeanlagen können auf dem Gebäude an der Vorderkante parallel zum Gebäude angebracht werden. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Antika max. 2,5 m übertreten.
c) Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stelle pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 5,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe) zulässig.
d) Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild auf der Gewerbetätigkeit zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, wobei pro Grundstück max. 3 Werbeanlagen zulässig sind.

2.3. Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

2.4. Freiflächengestaltung

Jede Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 2,5 x 2,5 m zu betragen.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegender Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserundurchlässig).

2.5. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freiem Bepflanzungen und Hecken zulässig. Mischendenzsträucher bis 2,0 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit Hecken bzw. Strauchpflanzungen zwischen der Verkehrsfläche und dem Mischendenzsträucher begrünt werden. Ausnahmsweise kann, bei Nachweis erhöhter Sicherheitsanforderungen, von einer Bepflanzung zwischen Zaun und öffentlicher Fläche abgesehen werden.

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenempfang der Erschließungsstraßen nicht übersteigen. Grundwasserangehöriges Material darf nicht eingetrag werden. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grundstücken einer oder maximalen Böschungsgewegung von 1:2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche anzuschließen.

2.7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 LBO handelt, wer Ziffer 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. Hinweise

Geplante Grundstücksgrenze

3.1. Lärmvorbelastung

Verkehrslärm:
Das Baugelände liegt im Immissionsbereich der B 312 und der geplanten NWU (Nordwestumfahrung) als K 7532. Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaubestrag.

3.2. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vorgehung zu schützen (§203 BauGB) und ggf. der Landschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.3. Beleuchtung

Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (Naturdimmdampfdrucklampen, LED) zu verwenden. (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG)

Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und geplanten K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

3.4. Baugrund / Hydrogeologie

- Das Grund- bzw. das Schichtwasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage des Gründungsniveaus von einer ständigen bzw. zeitweisen Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden.

- In Teilbereichen stehen stark kompressible organische Böden (Torf und Mucke) im Untergrund an, so dass bei Bauwerksgründungen im Bereich dieser Böden eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird.

- Die vorhandenen Drägen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verbinden bzw. es ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

- Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes wird dringend angeregt, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen lokalen Verhältnisse eine geordnete Baugrunderkundung auszuführen.

3.5. Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial

Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1. Wasserrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Graben als Gewässer 2. Ordnung

Auszug aus dem Flächenutzungsplan (ohne Maßstab)

398

Gemeinde: Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild"
Plan im Original Maßstab: 1:2000 Plan Nr. 8912/5 Index Nr. 5

gefertigt am 18.11.2011 Fischer / Arnold
geändert am 07.03.2012 Fischer / Arnold
geändert am 21.05.2012 Stadtplatzamt Christ (Amtsleiterin)

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung wurde am 20.12.2007 beschlossen und am 13.09.2008 öffentlich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.09.2008 bis 02.10.2008.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2011 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.11.2011 Index Nr. 3 gefasst und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 21.12.2011 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2011 Index Nr. 3 hat mit der Begründung vom 02.01.2012 bis 20.02.2012 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 25.06.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 21.05.2012 Index Nr. 5 als Satzung beschlossen.

Biberach, 26.06.2012 Kuhnmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.06.2012 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 26.06.2012 Kuhnmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.07.2012 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, 05.07.2012 Christ (Amtsleiterin)

Biberach, 05.07.2012 Christ (Amtsleiterin)