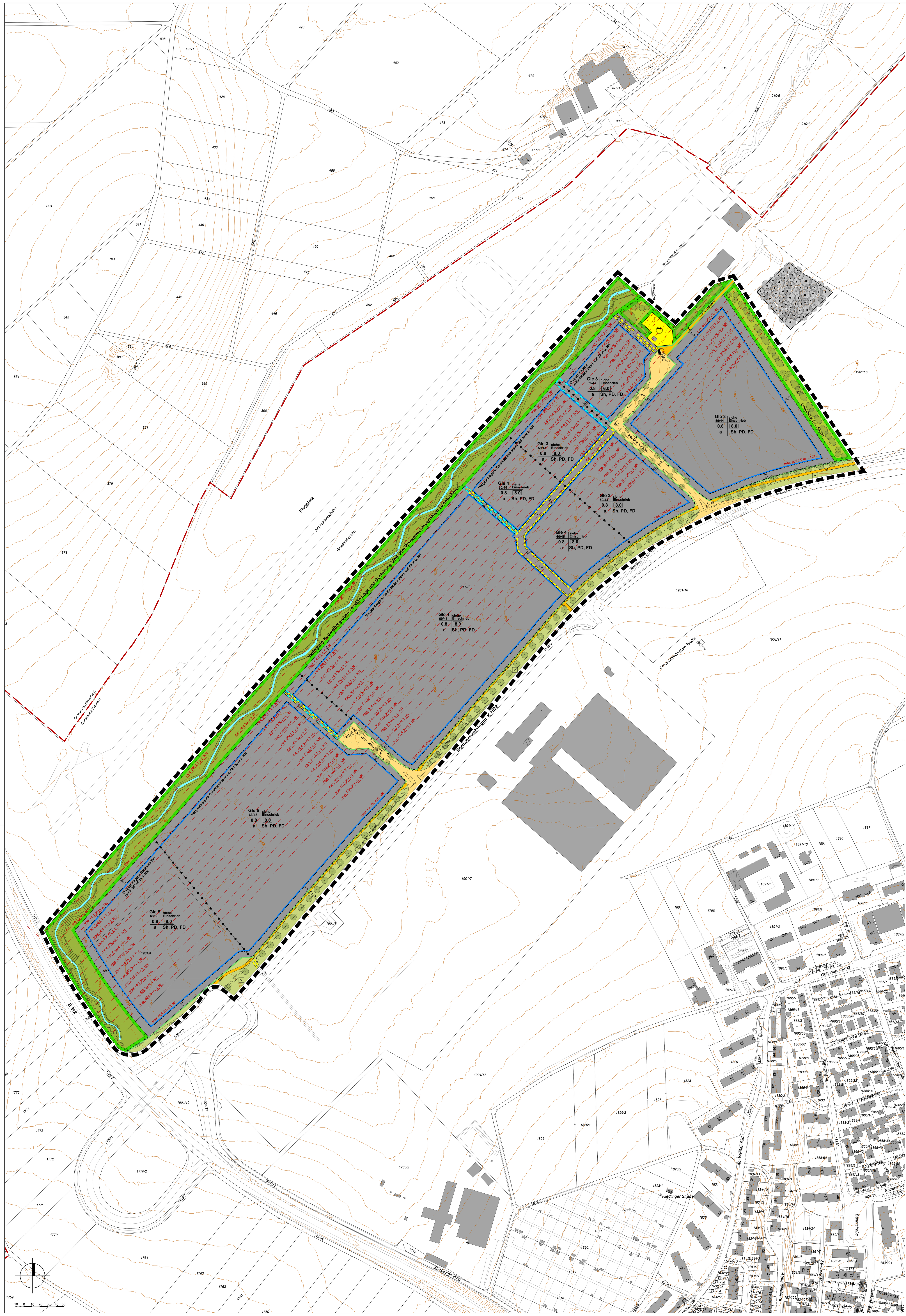


Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" GE 2 - Flugplatz "

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

GI — Industriegebiet (§9 BauNVO)

Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 4 und 5 BauNVO.
In den einzelnen Industrieflächen des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz vor gegenseitigen Lärmeinwirkungen und nach außen alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistungspegel die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GI e 3	59 dB(A)	44 dB(A)
GI e 4	60 dB(A)	45 dB(A)
GI e 5	63 dB(A)	48 dB(A)
GI e 6	63 dB(A)	50 dB(A)

Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige Teilbeurteilungspegel der jeweiligen Baufläche an den unterschiedlichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbeurteilungspegel sind der schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ Nr. 673/1 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.11, Ingenieurbüro für Umweltplanung – Heine + Jud, zu entnehmen.

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Industriegebiet unzulässig:
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, Kunstgegenstände, 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 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO).

Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Ausnahmsweise ist Werksverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions-oder Handwerkerbetrieb stehen bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m² Geschossfläche zulässig.
Anlagen für Fremdwerbung sind in einem Abstand von 30 m zur Nordwestumfahrung (K7532) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO)

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 als Höchstgrenze

z.B. BMZ 8,0 — Baumassenzahl

Gebäudehöhe

z.B. 610.00 m ü.NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,0 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die max. Höhenbegrenzungen der seitlichen Übergangsflächen des Flugplatzes nicht überschritten wird. Die max. Höhenbegrenzungen weisen keinen Spielraum auf. Da Maßtoleranzen im Hochbau unzulässig sind und zum Rückbau von Gebäuden führen können, wird empfohlen einen Puffer von 0,5 m vorzusehen.

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

a — Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

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

Baugrenze

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

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

20.0 — Entlang der B 312 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

15.0 — Entlang der K 7532 (Nordwestumfahrung) ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentlicher Geh– und Radweg (G+R) / Wirtschaftsweg
- V — Verkehrsgrün
- Verkehrsgrün – Baum mit Pflanzfläche
- P — Öffentliche Stellplätze
- Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. 6,0 m betragen.

z.B.535.00 — Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen
Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8 Flächen für Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser

1.9 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

1.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, Zweckbestimmung:
Verlegung des Neuweihergraben mit Gewässerrandstreifen - exakte Lage und Gestaltung sind dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c ist ein mind. 5 m breiter Bereich als oberflächige Ableitungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Extremfall als Querschnitt freizuhalten (Starkregenereignisse). Eine Einschränkung der Flächenbreite z. B. durch Bebauung oder Lagerung von Gegenständen ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, diesen Bereich etwas tiefer als die umgebenden Hofflächen auszubilden.

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: Aufbau einer Randbegrünung des Gewerbe- und Industriegebiets zur Einbindung in das Landschaftsbild.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

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

Ausgleich Industriegebiet
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Industriegebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets.

Den Industrieflächen wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach zugeordnet.

Ökokonto der Stadt Biberach:
Wiedervernässung Ummendorfer Ried

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 6 % und auf die privaten Eingriffe 94 % der Ausgleichsmaßnahmen.

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

Mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten Ver– und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

L 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Regenwasserkanal) und teilweise Ableitung von Oberflächenwasser im Extremfall (siehe 1.10)

L 2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal)

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzstreifen anzulegen.

Für Bäume und Feldgehölzstreifen gelten die Höhenbeschränkungen der Gebäudeoberkanten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die notwendigen Bäume nach 2.4 können angerechnet werden. Wegen der Höhenbeschränkung ist die Baumliste im Anhang zum Umweltbericht zugrunde zu legen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB / §74 LBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Lärmemissionskontingente)

max. 600.00 m ü. NN — Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen, inklusive technischer Gebäudeausrüstung, Begrünungen, Geländern und Bäumen.

1.16 Nutzungsschablone

Gebietsart Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A)	max. Gebäudehöhe über NN siehe Planeinschrieb
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

2.1 Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-7°. Zusätzlich sind Sheddächer mit einer steileren Neigung zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttung, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten
Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:
a. Werbeanlagen sind an straßenseitigen Fassaden zulässig.
b. Werbeanlagen können auf dem Gebäude an der Vorderkante parallel zum Gebäude angebracht werden. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Attika max. 2,5 m überragen.
c. Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 10,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe) zulässig.
d. Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild mit max. 5 m² Ansichtsgröße auf der Gewerbefläche zulässig.
e. Anlagen für Fremdwerbung sind im Abstand von 30m zu der Nordwestumfahrung unzulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahnen, wobei pro Baugrundstück max. 4 Werbefahnen zulässig sind.

2.3 Führung von Niederspannungsleitungen
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung
a.) Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 6,0 m² zu betragen.
b.) Nicht überbaute Abstell- Lagerflächen oder Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

2.5 Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen, Maschendrahtzäunen bis 2,5 m Höhe und Hecken zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau der Erschließungsstraßen nicht übersteigen. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünflächen anzupassen.

Aufschüttungen entlang des Neuweihergraben sind entsprechend Gestaltungsplan auszuführen und im Vorfeld mit der Stadt Biberach abzustimmen.

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 zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

geplante Grundstücksgrenze

Abgrabung

mind. 581.50 m ü. NN — Vorgeschlagene Geländehöhe
Eine gesicherte Schmutz- und Niederschlagswasserableitung ist nur mit den im Plan eingetragenen Gelände- Mindesthöhen möglich.

3.1 Lärmvorbelastung
Verkehrslärm Straße:
Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der B 312 und der Nordwestumfahrung (K 7532). Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaulastträger.

Verkehrslärm Flugplatz:
Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes und ist dadurch vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Flugplatzbetreiber. Gutachterliche Stellungnahme zu Beurteilung der Fluglärmimmissionen, Verkehrslandeplatz Biberach/Riß, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 17.01.2003.

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.3 Beleuchtung
Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (LED) zu verwenden. (§2 Abs.1 Nr.8 NatschG)
Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

3.4 Baugrund / Hydrogeologie / Abdichtung von Bauwerken
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 Mudde) im Untergrund an, so dass bei Bauwerksgründungen im Bereich dieser Böden eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird.
- Es wird empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen.
- Die vorhandenen Drainagen 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 angeraten, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen.

3.5 Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial
Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

3.6 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan "GE 1 – Flugplatz / Grünzug Weißes Bild" vom 04.07.2012. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „GE 2 Flugplatz“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.7 Höhenbeschränkungen durch den Flugplatz
Die im Plan vorgegebenen maximalen Höhenbegrenzungen (seitliche Übergangsflächen des Flugplatzes) dürfen weder mit baulichen Anlagen noch mit Baumpflanzungen überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für temporär aufgestellte Baukräne während der Bauphase.
Die Aufstellung von Baukränen muss von der Landesluftfahrtbehörde genehmigt werden. Anträge sind beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen. Die Kräne können Beschränkungen unterliegen, z.B. ist von Auflagen zur Hinderniskennzeichnung auszugehen.

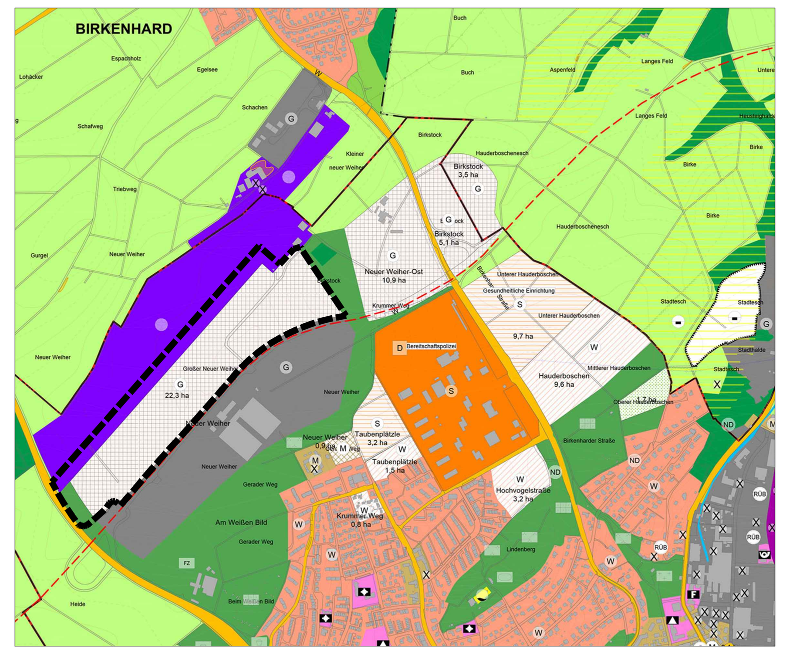
3.8 Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.
Im Plangebiet ist mit archäologischen Zeugnissen (Befunden und Funden) - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) wird am weiteren Verfahren beteiligt. Archäologische Sondagen auf Kosten des Bauträgers im Vorfeld von Baumaßnahmen werden zur Schaffung allseitiger Planungssicherheit empfohlen.

3.9 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen im Umfeld der Nordwestumfahrung (K7532) und der B312 sind auf den Gewerbegrundstücken bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflexions- und spiegelfrei wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



419

Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan: **" GE 2 - Flugplatz "**
Plan im Original Maßstab: 1:2000 Plan Nr.:930/25 Index Nr.: 2

geändert am: 12.03.2018	Fischer / Arnold
geändert am: 05.04.2018	Fischer / Arnold
geändert am: 04.07.2018	Fischer / Arnold
geändert am: 10.08.2018	Fischer / Schoßer
geändert am: 13.11.2018	Fischer / Arnold

Stadtplanungsamt:
Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 09.05.2016 beschlossen und am 11.04.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.04.2018 bis 30.04.2018 .

Der Gemeinderat hat am 24.09.2018 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.08.2018 Index 1 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.10.2018 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 10.08.2018 hat mit der Begründung vom 10.08.2018 vom 10.10.2018 bis 12.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am 10.12.2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 13.11.2018, Index 2 als Satzung beschlossen.

Biberach, 12.12.2018
Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 10.12.2018 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 12.12.2018
Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 19.12.2018 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, 20.12.2018
Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 12.12.2018
Christ (Amtsleiterin)