

Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbeschwerpunkt Flugplatz / NWU"

Gesetzliche Grundlagen
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017
 DIE BAUFÄHRUNGSVERORDNUNG (BauFV) i.d.F. vom 21.11.2017
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
 DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990

I PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht scheinbar Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Betriebszweiges
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Veranstaltungen
 Unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebszwecke sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe untergebracht sind
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Vergnügungspark
 - Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Hauptsortimenten

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie oder öffentliche Betriebe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebszwecke sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe untergebracht sind
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 Unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Vergnügungspark
 - Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Hauptsortimenten

SO Sonstiges Sondergebiet: Reispark (§ 11 BauNVO)
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen, Nutzungen und baulichen Anlagen des Reisparks, der Pferdehaltung und Pferdezucht.
 Zulässig sind Reitbahnen, Reit- und Turnierplätze, Ställe, Koppeln sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Einbauten

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)
 z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 z.B. BMZ 0,3 Baumsensenzahl
 Zahl der Vollgeschosse 2
 als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen z.B. 08 (10,0) Gebäudehöhe als Höchstmaß
 Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Hauptmeridian DHHN 12). Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachschlusses bzw. der obere Abschluss der aufstehenden Wand (d.h.).
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise mit Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden, sofern diese Aufbauten von der Höhe im mindestens die Maß ihrer Übersetzung der Höhe zurückgesetzt sind und die max. Höhenbegrenzungen der seitlichen Übergangsfächen des Flugplatzes nicht überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Blaugrenze

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 Offene Stellplätze sind in den Baugebieten allgemein zulässig.
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: entsprechend Planreitzug
 Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Zweckbestimmung: Abwasser

1.7 Öffentliche und private Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage mit ökologischer und klimatischer Ausgleichsfunktion
 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
 Öffentliche Grünfläche: Gebietsbegrenzung
 Private Grünfläche: Reitplatz
 Die Fläche dient der Unterbringung von Koppeln, Dressurplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen des Reitparks, der Pferdehaltung und Pferdezucht

1.8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 Gewässer i. d. Ordnung (Neueingraben)
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b ist die Fläche zum Zwecke einer oberflächigen Abfließung von Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen freizuhalten. Eine Ersetzung durch Versickerung z. B. durch Bebauung oder Lagerung von Gegenständen ist nicht zulässig. Es sind empfohlen, diesen Bereich etwas tiefer als die umgebenden Flächen auszubilden, um ein schnelles Abfließen des Niederschlagswassers sicherzustellen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 M1 Maßnahme M1 „Gebietsengrünung“
 Auf den gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetationsstruktur, bestehend aus einer Wiese mit größeren Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen zu erhalten. Die Fläche ist extensiv (2-malige Mahd im Jahr) zu pflegen.
 M2 Maßnahme M2 „Gebietsengrünung“
 Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Wiese mit größeren Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen herzustellen. Die Fläche ist extensiv (2-malige Mahd im Jahr) zu pflegen.
 Stellplätze und nicht überdachte Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Andere Bodenbeläge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe des Umweltschutzes dies fordern.
 Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kies-schüttung, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachgrünung auszuführen.
 Kuppen-, senk- oder beidseitige Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie beschützt oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
 Folgende Maßnahmen gelten als Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und werden als Sammelmaßnahme im Bereich des festgesetzten Baugebietes und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugerechnet:
 - die unter 1.09 festgesetzten Maßnahmen "M1" und "M2"
 - die externe Kompensationsmaßnahme "Wiederanweisung Ummendorf Ried" aus dem Deckkonto der Stadt Biberach mit einem Anteil von 33,33%
 - die externen CEF-Maßnahmen "XYZ" (s. Anhang 2.1.1)

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadterwässerung (Regenwasserkanal) und teilweise Ableitung von Oberflächenwasser im Erdtrief (siehe 1.5)
 1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadterwässerung (Schwzweiser- und Regenwasserkanal)
 1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadterwässerung

1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i und i BauGB)
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstammige heimische Laubbäume zu pflanzen.
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die hochstammigen heimischen Laubbäume zu erhalten.
 In der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen sind dichte Baumgruppen zu pflanzen. Innerhalb von Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze ein hochstammiger, heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 6,0m² zu betragen.
 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angelegten 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Anzahl der notwendigen Bäume für Stellplätze sind anzugeben.

1.12 Nutzungsschablone
 Gebietstyp Gebäudefläche i. NN Anzahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl Baumsensenzahl
 Dachform

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 (§ 14 LBO)
2.1 Dachform
 Industrie- und Gewerbegebiete:
 Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-7°. Zusätzlich sind Sattelböden mit einer anderen Neigung zulässig.
 Allgemeines Wohngebiet:
 Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-7°. Zusätzlich sind Sattelböden mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.
2.2 Werbeanlagen und Automaten
 Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1m² Anzeigefläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Leuchtbanner in Form von Lauf-, Wechsell- oder Bieckbild sind unzulässig.
 Als Bauwerk sind zudem Werbeanlagen in folgender Form zulässig:
 - eine Höhe bis zu einer Höhe von 10 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe); dies gilt auch für Sammelwerbeanlagen
 - max. 4 Werbeflächen

1.6 Einfriedungen
 Grundstücksanfriedungen sind in Form von freien Befriedungen, Hecken und Maschendrahtzäunen bis 2,5 m Höhe zulässig. Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
 Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungserneuerung von 1:2 an die Höhenlage der öffentlichen Flächen anzupassen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer diesen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden.

III. HINWEISE

3.1 Lärmvermeidung
 Verkehrslärm Straße:
 Das Industrie- und Gewerbegebiet 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 Erschließung durch den Straßenbauvertrager.
 Verkehrslärm Flugplatz:
 Das Gebiet liegt im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes und ist dadurch vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Erschließung durch den Flugplatzbetreiber. Günstigere Baumaßnahmen zur Reduzierung des Lärmes sind im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes, Kurz- und Fischer GmbH, Wrieden, vom 17.01.2003.

3.2 Bodenschutz
 Maßnahmen, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgeführt werden, sind in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verfallung oder Vergrößerung zu schützen (§ 202 BauGB) und ggf. der Landschaftspflege zur Verfügung zu stellen. Der Erdbau ist, soweit möglich auf den eigenen Grundrücken vorzunehmen.

3.3 Beleuchtung
 Alle Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden. Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leuchtgleichheit des Verkehrs auf der B 312 und K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

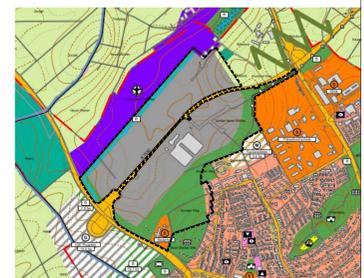
3.4 Baugrund / Hydrogeologie / Abbildung von Bauwerken
 Das Grund- bzw. das Schichtwasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage die Grundwasserhöhe von einer ständigen bzw. zeitweisen Erhöhung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden.
 In Teilen des Bereichs stehen stark kompressible organische Böden (T und M) im Ufergrund an, so dass bei Bauwerkgründungen im Bereich dieser Böden eine Verdrängung bzw. ein Bodenverdrängung zu erwarten ist.
 Es wird empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in 18195 Teil 6 (Ausgabe 2008-08) und DIN EN 206 1 (Ausgabe 2011-07) durchzuführen.
 Die vorhandenen Dränagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verordnen, es ist gleichzeitiger Einsatz zu schaffen.
 Aufgrund der vorhandenen Herminellen der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes sind dringende Angaben für jedes einzelne Bauprojekt im Hinblick auf die spezifischen Verhältnisse eine geotechnische Baugrunderkundung auszuführen.

3.5 Höhenbeschränkungen durch den Flugplatz
 Das in den Plan vorgesehene maximale Höhenbegrenzungen (rd) stellen die seitlichen Übergangsfächen des Flugplatzes dar und dürfen weder mit baulichen Anlagen noch mit Baumplantagen überschritten werden.
 Die ggf. Immissionshöhe nach für temporär aufgestellte Bauwerke während der Bauphase.
 Die Aufstellung von Bauwerken muss von der Landesbauaufsicht genehmigt werden.
 Anlagen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen. Die Klagen können Beschränkungen unterliegen, z.B. in von Auflagen zur Höhenbegrenzung auszugehen.

3.6 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Bauplanungsungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.
 Im Plangebiet ist mit archäologischen Zeugnissen (Befunden und Funden) - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) wird am weiteren Verfahren beteiligt. Archäologische Sondagen auf Kosten des Baütigen im Vorfeld von Baumaßnahmen werden zur Schaffung artgerechter Planungsunterlagen empfohlen.

3.7 Photovoltaikanlagen
 Photovoltaikanlagen im Umfeld der Nordwestumfahrung (K7532) und der B312 sind auf den Gewerbegebieten bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflektieren und spiegeln wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausbleibt.

Auszug vom Flächennutzungsplan 2035 (ohne Maßstab)



Stadt Biberach an der Riß
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbeschwerpunkt Flugplatz / NWU"
 Plan im Original Maßstab: 1:2000 Plan-Nr. 90202 Inhalt Nr. 1.0
 gefertigt am: 25.08.2023 Sprenz / Gitz
 geändert am:
 geändert am:

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am	beschlossen am	öffentlich bekanntgemacht.
Die vorgeschlagene öffentliche 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 von	bis	öffentlich ausgelegt.
Der Gemeinderat hat am	den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. von	als Satzungen beschlossen.
Biberach,		gez. Kuhlmann (Bürgermeister)
Aufzeichnung:	Die 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	Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde	überein.
der örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.		
Biberach,	Biberach,	gez. Adler (Amtleiter)
		gez. Adler (Amtleiter)