

# " Wässerwiesen 1.Änderung "

## Gesetzliche Grundlagen

**DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)**

**i.d.F. vom 21.12.2006**

**DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**i.d.F. vom 23.01.1990**

**DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)**

**i.d.F. vom 08.08.1995**

**DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)**

**i.d.F. vom 18.12.1990**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| GE e | Gewerbegebiet<br>(§ 8 BauNVO) |
|------|-------------------------------|

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| GI e | Industriegebiet<br>(§ 9 BauNVO) |
|------|---------------------------------|

Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

In den einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz der gegenseitigen Lärmeinwirkungen untereinander und nach außen alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche der auf die überbaubare Fläche bezogene Schall-Leistungspegel folgende Emissions-Kontingente L<sub>EK</sub> tags / nachts nicht überschritten wird:

| Gebietsart | Tagwert in dB(A) | Nachtwert in dB(A) |
|------------|------------------|--------------------|
| GI e1      | 60               | 40                 |
| GI e2      | 60               | 38                 |
| GI e3      | 60               | 47                 |
| GI e4      | 60               | 45                 |
| GE e       | 55               | 40                 |

Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige, gem. E DIN 45691 (freie Schallausbreitung) ermittelte Teilbeurteilungspegel der jeweiligen Baufläche, der durch das zu berücksichtigende Immissions-Kontingent an den unterschiedlichen Immissionsorten verursacht wird, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbeurteilungspegel der einzelnen Teilflächen sind der immissionstechnischen Untersuchung Nr. 4396/07 vom 18.01.1008, PMI GmbH, zu entnehmen.

Absatz 1 gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsteilen und Anlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für eingeschränkte Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig:  
Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportkleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fotogeräte und Videogeräte mit Zubehör, Fotowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO).

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

Der Werksverkauf von Eigenprodukten wird pro Baugrundstück auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche beschränkt.

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 6,0 Baummassenzahl

z.B. max.

Höhe 548.00m maximale Gebäudehöhe in Metern (§16 Abs.2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der Abschluss der aufsteigenden Wand.

Als Ausnahme kann die im westlichen Bereich des GI e4 zulässige Gebäudehöhe von 553,00 m bis zu einer Höhe von 558,00 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung auf max. 50% der für diese Höhe ausgewiesenen Flächen stattfindet. Als Ausnahme können für technische Sonderbauwerke (wie z.B. Entlüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten, etc.) auch Überschreitungen der Höhen zugelassen werden.

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

Innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist eine lichte Höhe von 4,50 m für Instandsetzungsarbeiten an den Leitungen freizuhalten.


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

 Entlang der Bundesstraße B 465 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung freizuhalten.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsgrün

 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsanschlüsse an die Ehinger Straße (B 465) sind nicht zulässig.

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

 Private Grünfläche

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

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet (ausgenommen die bestehenden und in der Nutzung nicht veränderten Flurstücke 2187/3 und 2187/2) zugeordnet.

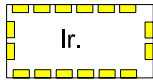
Öko-Konto der Stadt Biberach

Gemarkung Biberach, Teilflächen der Flurstücke Nr. 2088, 2148, 2148/1, 2150,

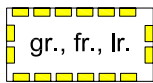
Maßnahme: Renaturierung des Rißkanals

Es handelt sich zu 100% um einen privaten Eingriff.

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



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



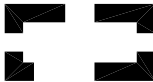
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flst. 2187 /2 und 2187 /3 zu belastende Fläche. Eine Überbauung ist nicht zulässig, solange ein Sicherheitsbedürfnis für die Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte besteht. ( §9(2) BauGB)

1.10 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.

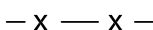
1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

Nutzungsschablone

|   |                      |
|---|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung<br>Tag-/ Nachtwert in dB(A) | maximale Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl                                      | Baumassenzahl        |
| Bauweise  | Dachform             |

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

2.1 Dachform

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, Foliendach, Kiesschüttung ...) bzw. mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

## 2.2 Werbeanlagen und Automaten

Fremdwerbung von Dritten ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:

- a.) Werbeanlagen sind an straßenseitigen Fassadenflächen 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 5,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite :Höhe) zulässig.
- d.) Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild auf der Gewerbefläche zulässig.

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

## 2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## 2.4 Freiflächengestaltung

- 2.4.1 Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 2,5 x 2,5 m zu betragen.
- 2.4.2 Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

## 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau nicht übersteigen.

Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Zur Schaffung nährstoffarmer Lebensräume ist für Auffüllungen möglichst nährstoffarmes Material zu verwenden. Humusauftrag soll gering gehalten werden, bzw. ganz unterbleiben. Dies gilt nicht bei der Anpflanzung von Gehölzen. Abgrabungen für Lichthöfe, Lichtschächte etc. sind zulässig. Das aufgeschüttete Gelände ist innerhalb der Grundstücksfläche mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 4 an die Höhenlage der öffentlichen Flächen anzupassen.

## 2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Gemäß § 75 Abs. 2 LBO bzw. § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

## 2. HINWEISE

- 3.1 - - - - - geplante Grundstücksgrenze

### 3.2 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan "Wässerwiesen" Nr. 324 vom 30.01.1993. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wässerwiesen - 1. Änderung" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

### 3.3 Immissionsvorbelastung

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich, besonders im Schalleinwirkungsbereich, einer überörtlichen Straße (B 465) und der Bahnlinie. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt / Gemeinde bzw. Anlieger außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen. Der Straßenbaulastträger und die DB-AG sind nicht verpflichtet sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schall) zu beteiligen.

### 3.4 Altlastenverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 2187/0 und 2187/13 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche mit der Objekt-Nummern (B 1106) und auf dem Flurstück 2187/10 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche mit der Objekt-Nummer (B 1181). Entsprechend der vorgenannten Abkürzung sind die Flächen mit Handlungsbedarf "B"= Belassen zur Wiedervorlage erfasst. Baumaßnahmen, die in diese Altlastverdachtsflächen eingreifen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

### 3.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Im Plangebiet befindet sich ein Wassergraben, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Voraussichtlich wird eine Verlegung des Grabens erforderlich. Der Wässerwiesengraben ist naturnah mit zwei seitlichen Gewässerrandstreifen zu gestalten. Die Quellwasserfassungen sind bei der Lage zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist vor der Verlegung im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens mit dem Landratsamt abzustimmen. Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens ist auch der erforderliche Ausgleich für die Verlegung des Grabens zu regeln. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 3.6 Mindesthöhen für Hochwasser und Überschwemmungsschutz

Die nördlichen Teilflächen des Baugebietes sind überschwemmungsgefährdet. Nach §80 Wassergesetz handelt es sich hierbei um so genannte "Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich". Dies sind Bereiche, die nicht gegen Hochwasser geschützt sind oder einen Schutzgrad kleiner HQ<sup>100</sup> haben.



Im Baugebiet wird aus Gründen des Hochwasserschutzes empfohlen das Gelände auf den markierten Grundstücken (2187/ 2; 2187/ 3; 2187/ 5; 2187/ 8) aufzufüllen und Unterkellerungen auch auf ein HQ<sup>200</sup> zu bemessen und zu schützen (weiße Wanne). Ebenfalls sind die erhöhten Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) einzuhalten.

### 3.7 Beleuchtung

Die Beleuchtung im Gewerbegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 465 keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

### 3.8 Einfriedung zum Bahnbetriebsgelände

Die DB-Services Immobilien GmbH weist aufgrund der von dem Eisenbahnbetrieb verbundenen Gefahren darauf hin, dass eine dauerhafte und torlose Einfriedung zu dem Bahnbetriebsgelände zu erstellen und auf Dauer zu unterhalten ist. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass weder DB-fremde Fahrzeuge noch Personen auf Bahnbetriebsgelände gelangen können. Jedoch ist ein Zugang für DB-Personal zwischen KM 129,9 und 130,2 für Instandhaltungsarbeiten zu integrieren.

### 3.9 Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen

Es ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, inwieweit das Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen vorbehandelt werden muss und eine direkte Einleitung für die Riß verträglich ist. Sollte im Gebiet Reinwasser erzeugt werden und somit die Salzfracht, die in die Riß eingeleitet werden soll erhöht werden, ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, ob alle Anforderungen für die Gewässergüteklasse II erfüllt werden.

## **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### 4.1 Richtfunkstrecke der deutschen Telekom

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom. Hierfür ist ein insgesamt 200m breiter Schutzbereich erforderlich, in dem die zulässige Höhe baulicher Anlagen beschränkt ist. Bei Überschreitung der im Plan angegebenen max.-Höhen ist die Telekom zu hören.

### 4.2 Ökologische Vorschriften und Empfehlungen zum Mutterboden

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.