

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HAKEN-TIEFENWIESEN-Teil I" 1. Änderung

Der Grünordnungsplan (Büro Senner, Überlingen) bestehend aus:

- Bestandsplan vom 21.06.2001
- Maßnahmenplan vom 21.01.2002
- Textteil vom 23.01.2002

und der zugehörige Fachbeitrag: Neugestaltung Bronnenbach und Flachwasserzonen am Baggersee (Büro Maier, Maselheim) bestehend aus:

- Bestandsplan vom August 2001
- Maßnahmenplan vom August 2001

sowie das Deckblatt 1 vom 25.11.2009 zum Grünordnungsplan (Büro Senner, Überlingen) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

DAS BAUGESTZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESB AUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995 (geändert durch Gesetz vom 19.12.2000)
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)

GEe1/GEe2 eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Gle1/Gle2 eingeschränktes Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

1.1.1 Einschränkungen der Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet sind die in nachfolgender Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Tag- und Nachtwert einzuhalten.

Gebietsart	Tagwert in dB(A)	Nachtwert in db(A)
GE e 1	63	48

GE e 2	63	48
GI e 1	59	44
GI e 2	59	48

Im mit GE e 1 + 2 bezeichneten Teil des Plangebiets sind die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 4, Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig (§1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO). Die unter § 8 Abs. 3, Ziff. 2 aufgeführte Ausnahme (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist unzulässig.

Im mit GI e 1 und GI e 2 gekennzeichneten Teil des Plangebiets sind die unter § 9 Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO) .

Weitere Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO:

Im gesamten Plangebiet (GE e 1 , GE e 2, GI e 1 und GI e 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:

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 incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportbekleidung, 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. Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortiment 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 Handwerksbetrieb stehen bis zu max. 1200 m² Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Nahrungs- und Genussmittel sind nur bis 1200 m² Geschossfläche zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

z. B. 0,8 Grundflächenzahl

Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB).

z.B. BMZ 6,0 Baumassenzahl

OK 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 Gebäude.

Als Ausnahme kann im Planbereich A die zulässige Gebäudehöhe von 551.00 ü. NN bis zu einer Höhe von 560.00 ü. NN auf max. 20 % der betreffenden überbaubaren Fläche überschritten werden.

Als Ausnahme kann im Planbereich B die zulässige Gebäudehöhe von 560.00 ü. NN bis zu einer Höhe von 575.00 ü. NN auf max. 20 % der betreffenden überbaubaren Fläche überschritten werden.

1.3 **Bauweise**

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:


a1 abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

a2 abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung an die nördliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

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)

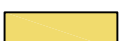
 Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäuden etc., die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante überschreiten, freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie


 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh- und Radweg

 Öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg
(nach Planeinschrieb)

 Öffentlicher Gehweg

 Verkehrsgrün

 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. 534,55 Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhen nach DNNH 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus Straßenprojekt übernommen.

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

 Zweckbestimmung: Gas

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

 Öffentliche Grünfläche

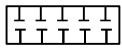
 Private Grünfläche

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

Die offene Lagerung von Teilen, von denen eine Boden- bzw. Grundwassergefährdung (z.B. Schmierstoffe) ausgehen kann, ist unzulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und ihre Zuordnung

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)



Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die auszugleichen sind.

Folgende Ausgleichsflächen sind hierfür zugeordnet:

1.0 Innerhalb des Plangebiets:

1.1 Grünfläche lfd. Nr. 3 (Verlegung Bronnenbach, Anlage von Flachwasserzonen ...)

Die Grünfläche ist mit Planzeichen " T T T T T " umgrenzt und nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

1.2 Grünfläche lfd. Nr. 4 (Herstellung eines Seitenarms der "Riß" zur Aufwertung des Gewässers)

Die Grünfläche ist mit Planzeichen " T T T T T " umgrenzt und nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

2.0 Außerhalb des Plangebiets:

2.1 Auf Gemarkung Ummendorf, Gemeinde Ummendorf:

Vernässung von Wiesen- und Waldflächen und Reaktivierung von Rißaltarmen auf den Flurstücken 784, 787, 789/1, 792, 793, 794/2, 798/1, 800/1, 801/1, 806/1, 807/1, 808/1, 2004 und 2005.

2.2 Auf Gemarkung Rißegg, Gemeinde Biberach:

Vernässung von Wiesen- und Waldflächen und Reaktivierung von Rißaltarmen auf den Flurstücken 298/1, 317, 318/3 und 299/1.

2.3 Auf Gemarkung Schweinhausen, Gemeinde Hochdorf:

Vernässung von Wiesen- und Waldflächen und Reaktivierung von Rißaltarmen auf den Flurstücken 173, 192/1, 193/1, 194/3, 195, 195/1, 195/2, 197/1, 200 und 200/1.

2.4 Aufwertung der Grünstrukturen am Gewässerrand der "Riß" auf den Flst. 1187, 1188/1, 1188/2, 2730, Gemarkung Biberach, sowie weitere Maßnahmen auf externen Flächen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

3.0 Der Grünordnungsplan (Büro Senner, Überlingen) aus dem Jahr 2001/2002 bestehend aus:

- Bestandsplan vom 21.06.2001
- Maßnahmenplan vom 21.01.2002
- Textteil vom 23.01.2002

nebst Fachplanung (Büro Maier, Maselheim) bestehend aus:

- Bestandsplan vom August 2001
- Maßnahmenplan vom August 2001

sowie das Deckblatt 1 vom 25.11.2009 zum Grünordnungsplan (Büro Senner, Überlingen) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Untergeschosse unzulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Anlagen zur Abwasserbehandlung) können als Ausnahme zugelassen werden.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



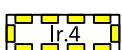
Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (EnBW) zu belastende Fläche.



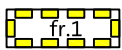
Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Tiefbauamt Stadt Biberach) zu belastende Fläche.



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (e wa-riss) zu belastende Fläche.



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (AZV und/oder, Tiefbauamt und/oder, e wa-riss und/oder EnBW) zu belastende Fläche.



Mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 2830 (Fa. Liebherr, nur PKW), 241 (Fischereiverein Rißegg), 252/4 (Deutsche Bahn) und 281/2 (Landwirt) zu belastende Fläche.

1.13 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, standortgerechte, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.



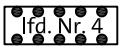
Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 1 bezeichneten Fläche ist das Feuchtbiotop mit Uferbepflanzung aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu erhalten und zu pflegen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 2 bezeichneten Fläche ist die vorhandene standortgerechte Vegetationsstruktur zu erhalten und zu pflegen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 3 bezeichneten Fläche ist der Bronnenbach in neuer Lage sowie Flachwasserbereiche und Tümpel mit standortgerechter, begleitender Vegetation herzustellen unter Erhalt und Entwicklung der vorhandenen wertvollen Vegetationsstruktur aus Feuchtwiesen, Hecken, Sträuchern und Bäumen.
(s. Maßnahmenplan zum GOP)



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 4 bezeichneten Fläche ist ein neuer Seitenarm für die Riss unter Erhalt und Entwicklung der vorhandenen wertvollen Vegetationsstruktur aus Erlen, Weiden und Hartriegel herzustellen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- x - x - x Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

- y - y - y Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.15 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
Bauweise	Bauweise
	Plangebietsteil

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung

Dachneigung siehe Planeinschrieb

2.2 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind firmenbezogene Werbeanlagen in folgender Ausprägung zulässig :

- Schriftzug oder Tafel an der Fassade oder auf dem Dach mit max. 2,00 m Höhe
- 1 Werbestele mit max. 6m Höhe pro Grundstückszufahrt
- 3 Werbefahnen pro Grundstückszufahrt

weitere Werbeanlagen wie z. B. sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 **Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.4 **Freiflächen**

Nicht überbaubare Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

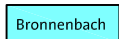
2.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau um nicht mehr als 1,0 m übersteigen. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Abgrabungen sind nicht zulässig. Das aufgeschüttete Gelände muss gegenüber den benachbarten Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen mit einem max. Neigungswinkel von 30 Grad abgeböschert werden.

2.6 **Wasserflächen**



Fließgewässer, Gewässer 1. Ordnung



Fließgewässer, Gewässer 2. Ordnung, geplante Trasse für Verlegung Brunnenbach

3. **HINWEISE**

3.1 **Abwasserbeseitigung:**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für einzelne Vorhaben im Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Betriebliches Abwasser ist hierbei einer geordneten Reinigung zuzuführen, Dachflächenwasser ist zu versickern bzw. in eine Vorflut einzuleiten; Hofflächenwasser ist je nach Erfordernis vorzubehandeln.

3.2 **Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Haken-Tiefenwiesen Teil I" vom 24.04.2004. Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1.Änderung" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

4. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**



Hochspannungsleitung (110-kV) der EnBW (Geplant bzw. Bestand). Im Schutzbereich können bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen (EnBW) entsprechend den VDE-Bestimmungen errichtet werden. Darüber hinaus sind Pflanzungen im o.g. Schutzstreifen entsprechend Deckblatt 1 zum Grünordnungsplan vom 25.11.2009 (Büro Senner, Überlingen) herzustellen.