

Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild / Bauabschnitt - Ost"

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i.d.F. vom 23.09.2004

i.d.F. vom 23.01.1990

i.d.F. vom 08.08.1995

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)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



Industriegebiet
(§ 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 die je qm Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungspegel, die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
Gle4	59 dB(A)	47 dB(A)
GEE6	57 dB(A)	22 dB(A)
Gle7	58 dB(A)	43 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.637/1 vom 02.09.08, Ingenieurbüro für Umweltplanung - Heine + Jud, zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonst. Textilien, Schuhe, Modewaren, Hüte, Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und -kleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, 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 unzulässig (§ 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.

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. 1200 m² Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m² Geschossfläche zulässig.

Vergnügungsstätten, im Sinne von §8 Abs.3 Ziff.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 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 6,0 Baumassenzahl als Höchstgrenze

Gebäudehöhe
GH 605.00m ü. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist Oberkante Attika bzw. Dachfirst. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 4,0 m Höhe sind zulässig.

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

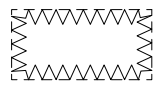
Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

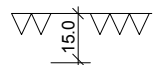
a Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

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

 Baugrenze

1.5 Von der Bebauung freizuhalten 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.


 Entlang der neu geplanten Kreisstraße K 7532 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


 Öffentliche Straßenverkehrsfläche Nordwestumfahrung übernommen vom Planfeststellungsbeschluss 29.09.2009


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

 Verkehrsgrün

 Verkehrsgrün, Baumreihe mit durchgehendem Pflanzstreifen

 Öffentliche Stellplätze

 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



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

Baugrundstücke bis zu einer Breite von 30 m dürfen nur eine, breitere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt darf max. 5,0 m betragen.

Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. 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 die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Entsorgungsanlagen

1.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Grünanlage mit ökologischer Ausgleichsfunktion.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

1.10 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 klimaökologischen Erfordernisse sowie der Belange des Wasserhaushalts und des Artenschutzes.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

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

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleich Gewerbe- und Industriegebiet

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 a 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 Industrieflächen wird zusätzlich als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet.

Ökokonto der Stadt Biberach

Gemarkung Biberach / Rißegg Flst.Nr. 299/1, 311, 312, 317, 318, 322

Maßnahme: Wiedervernässung Ummendorfer Ried

Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 12 % und auf die privaten Eingriffe 88 % der Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleich Nordwestumfahrung

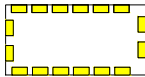
Der im Bebauungsplan dargestellten Fläche der Nordwestumfahrung wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet.

Ökokonto der Stadt Biberach

Gemarkung Biberach / Rißegg Flst.Nr. 299/1, 311, 312, 317, 318, 322

Maßnahme: Wiedervernässung Ummendorfer Ried

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



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

1.13 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.

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung der Flächen der Nordwestumfahrung entsprechend
Planfeststellungsbeschluss vom 29.09.2009



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NUTZUNGSSCHABLONE

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

II. 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, Kiesschüttungen...) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen.

Im Mischgebiet sind zusätzlich Sattel- oder höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Fremdwerbung von Dritten ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:

a.) an max. einer straßenseitigen Fassade

b.) auf dem Gebäude an der Vorderkante, parallel zum Gebäude. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Attika max. 2,5 m überragen.

c.) Ausnahmsweise eine Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 5,0 m im Verhältnis 1 : 5 (Breite zu Höhe)

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 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 2,5 x 2,5 m zu betragen.

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 Grundwasserschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

2.5 Einfriedigungen

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

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau nicht übersteigen. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1: 4 an die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche anzugleichen.

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 Baugebiet liegt im Immissionsbereich der planfestgestellten NWU (Nordwestumfahrung) als K 7532. Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbauasträger.

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 zu minimieren und auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.3 Beleuchtung

Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen, 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 geplanten K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.