

# "GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild"

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. vom 21.12.2006

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

i.d.F. vom 01.03.2010

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)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
----	--

Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 aufgeführte Ausnahme "Gartenbaubetriebe" ist allgemein zulässig.  
(§1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	-------------------------------

GI	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 m<sup>2</sup> 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	Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GI e 1	63 dB(A)	48 dB(A)	GI e 5	59 dB(A)	47 dB(A)
GI e 2	60 dB(A)	47 dB(A)	GI e 6	58 dB(A)	43 dB(A)
GI e 3	60 dB(A)	25 dB(A)	GE e 7	57 dB(A)	22 dB(A)
GI e 4	58 dB(A)	23 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 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.2011, 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m<sup>2</sup> 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

Zahl der Vollgeschosse  
z.B. I - als Höchstgrenze

Gebäudehöhe  
GH 615.00 m ü. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante ist auf NN bezogen (Höhen m neues System). Messpunkt ist Oberkante Dachgesims 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:

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise:  
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

 Baugrenze

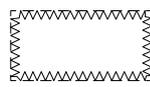
## 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

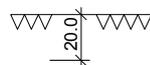
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

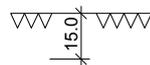
 St. Flächen für Stellplätze  
 Ga. Flächen für Garagen

## 1.6 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 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

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

 Entlang der neu geplanten Kreisstraße K 7532 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

## 1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

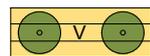
 Straßenbegrenzungslinie

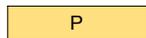
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Nordwestumfahrung - übernommen vom Planfeststellungsbeschluss 29.09.2009

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

 Verkehrsgrün

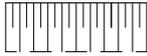
 Verkehrsgrün, Baumreihe mit durchgehendem Pflanzstreifen



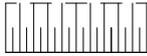
Öffentliche Stellplätze



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, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. z. B. 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.

### 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

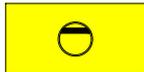
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

### 1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Entsorgungsanlagen

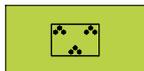
### 1.10 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Reitportanlage

Zulässig sind Reit- und Turnierplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Reithalle, Ställe und die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Gebäudeoberkante der Gebäude darf 604,00 m ü. NN nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche beträgt 6000 m<sup>2</sup>. Flächen von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten etc., die dauerhaft wasserdurchlässig befestigt werden, werden nicht auf die maximale Grundfläche angerechnet. Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.



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



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

### 1.11 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

### 1.12 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.

**1.13 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 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 xx % und auf die privaten Eingriffe xx % der Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleich Nordwestumfahrung:

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

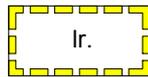
Ökokonto der Stadt Biberach

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

Maßnahme: Wiedervernässung Ummendorfer Ried

**1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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

**1.15 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.



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzstreifen anzulegen.

**1.16 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

**1.17 Nutzungsschablone**

Gebietsart	
Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A)	max. Gebäudehöhe über NN Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
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, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen. Im Wohngebiet sind zusätzlich Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

### **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 5,0 m im Verhältnis 1 : 5 (Breite zu 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 Werbefahren, wobei pro Grundstück max. 3 Werbefahren zulässig sind.

### **2.3 Führung von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen 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 der Erschließungsstraßen nicht übersteigen. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1: 2 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 B 312 und der geplanten NWU (Nordwestumfahrung) als K 7532. Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaulastträger.

#### 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 (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.

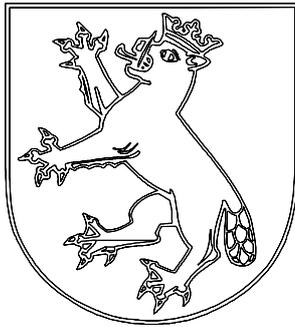
### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 4.1 **Wasserrecht**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Graben als Gewässer 2. Ordnung



Gemeinde: Stadt Biberach an der Riß  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften :

## "GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild"

Plan im Original Maßstab: 1:2000 Plan Nr.:891/25 Index Nr.:3

gefertigt am: 18.11.2011

Fischer / Arnold

geändert am:

geändert am:

Stadtplanungsamt:

Christ ( Amtsleiterin )

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen und am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. als Satzung beschlossen.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Kuhlmann ( Bürgermeister )

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

\_\_\_\_\_  
Christ ( Amtsleiterin )