

"Haken-Tiefenwiesen - Teil II"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESTZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
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)

Gl e	eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
------	---

Im eingeschränkten Industriegebiet sind die unter § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO genannten Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten 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 incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportbekleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-, Porzellan- und Keramiwaren, 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 Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Werksverkauf von Eigenprodukten wird pro Baugrundstück auf max. 1.200 m² Geschossfläche beschränkt. Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur bis 1.200 m² Geschossfläche zulässig.

1.1.1 Einschränkungen der Schallleistungspegel

(§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebietsart	Flächenbezeichnung	Emissionskontingent LEK	
		tags	nachts
Bezeichnung im Bebauungsplan	Schalltechnische Untersuchung Heine+ Jud	dB(A)/m ²	
Gl(e) 1	FE B	54	43
Gl(e) 2	FE 4	57	44
Gl(e) 3	FE 3	61	44

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA Lärm. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die in obiger Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK können nach dem Sektorenmodell (s. Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud, 2012) für jede Einzelfläche um die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Zusatzkontingente erhöht werden. Hierfür wurden Richtungssektoren mit Referenzpunkten (Angabe in Gaus-Krüger-Koordinaten) festgelegt.

Fläche FE B / Gle (1) - Zusatzkontingente für die jeweiligen Sektoren
Referenzpunkt des Sektors (Gaus-Krüger-Koordinaten)
Rechtswert: 3560042,93 Hochwert: 5328138,82

Sektor	Winkel**		EK,zus,T* dB(A)/m ²	EK,zus,N* dB(A)/m ²
	Anfang°	Ende°		
A	> 60	130	6	1
B	> 130	175	15	6
C	> 175	185	15	4
D	> 185	200	16	6
E	> 200	220	11	3
F	> 220	310	11	5
G	> 310	10	2	3
H	> 10	30	0	4
I	> 30	60	1	3

* EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

** Richtung Osten: 90 Grad, Richtung Norden: 0 Grad

Fläche FE4 / Gle (2) - Zusatzkontingente für die jeweiligen Sektoren
Referenzpunkt des Sektors (Gaus-Krüger-Koordinaten)
Rechtswert: 3559965,61 Hochwert: 5328050,78

Sektor	Winkel**		EK,zus,T* dB(A)/m ²	EK,zus,N* dB(A)/m ²
	Anfang°	Ende°		
A	> 60	125	5	3
B	> 125	170	11	4
C	> 170	180	11	4
D	> 180	200	8	7
E	> 200	230	6	6
F	> 230	320	3	6
G	> 320	10	3	1
H	> 10	30	0	3
I	> 30	60	2	0

* EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

** Richtung Osten: 90 Grad, Richtung Norden: 0 Grad

Fläche FE 3 / Gle (3) - Zusatzkontingente für die jeweiligen Sektoren
Referenzpunkt des Sektors (Gaus-Krüger-Koordinaten)
Rechtswert: 3560126,62 Hochwert: 5327864,07

Sektor	Winkel**		EK,zus,T* dB(A)/m ²	EK,zus,N* dB(A)/m ²
	Anfang°	Ende°		
A	> 30	120	1	3
B	> 120	180	9	1
C	> 180	205	9	2
D	> 205	235	5	1
E	> 235	260	9	0
F	> 260	320	5	3
G	> 320	357	5	5
H	> 357	7	0	6
I	> 7	30	1	6

* EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

** Richtung Osten: 90 Grad, Richtung Norden: 0 Grad

Die Kontingente gelten für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete. Für die Einwirkungsorte innerhalb der Bebauungsplangebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm für die jeweils festgelegte Gebietsausweisung.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieur-Büros Heine und Jud, Stuttgart vom 12.10.2012 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl

z.B. 10 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.

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)

z.B. L = 15 / 170m Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäuden etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten.

~~~~~ Entlang der B465 (Memminger Straße) ist ein 20m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen freizuhalten (gemessen ab Fahrbahnrand).

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

☹ ☹ ☹ ☹ Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

z.B. 534,94 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz) bezogen.

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



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

### 1.8 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.

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

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes "Haken-Tiefenwiesen Teil II" werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die auszugleichen sind.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür zugeordnet:



#### 1. Innerhalb des Plangebiets:

Im Bebauungsplan sind private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen auf denen Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung durchzuführen sind. Diese sind unter Ziff. 1.11 dieses Bebauungsplanes gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt und sind dem gesamten Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Eingriffe erfolgen ausschließlich auf privaten Flächen.

#### 2. Außerhalb des Plangebiets:

Auf den Flst. 2847, 2849/3 und 2850 wird durch Extensivierung und Teilvernässung einer bisher intensiv genutzten Wiese sowie durch den Umbau eines bestehenden Wassergrabens nebst Begleitgrün (Hecken, Heister, Bäume ...) eine ökologische Aufwertung erreicht.

Pflanzung von Feldgehölzen und Hecken auf dem Grundstück Nr. 3410 (am "Burren") Gemarkung Biberach, das bisher intensiv als Grünland genutzt war.

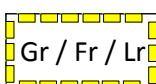
Pflanzung von Feldgehölzen auf dem bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurstück Nr. 1907/1.

Diese Maßnahmen sind dem Bebauungsplangebiet "Haken-Tiefenwiesen Teil II" zum Teil als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ausschließlich für private Eingriffe.

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



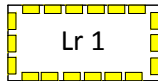
Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Land Baden-Württemberg und Stadt Biberach zu belastende Fläche (Bewirtschaftung Gewässer "Riß").



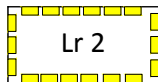
Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Telekom und Stadt Biberach (Bewirtschaftung Gewässer "Schwarzer Bach") und einem Leitungsrecht zugunsten Telekom zu belastende Fläche



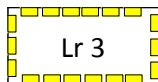
Mit einem Gehrecht zugunsten Land Baden-Württemberg zu belastende Fläche (Bewirtschaftung Gewässer "Riß").



Mit einem Leitungsrecht zugunsten angrenzender Grundstückseigentümer zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Biberach Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der ewa-riss zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten AZV und / oder Eigenbetrieb Stadtentwässerung und / oder ewa-riss und / oder EnBW zu belastende Fläche

### 1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



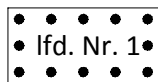
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Ihrem Abgang sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen.



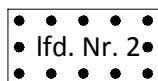
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.



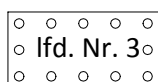
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume (nicht standortgerechte Pappeln) sind zu fällen und durch standortgerechte Arten zu ersetzen.



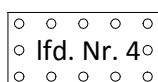
Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr 1 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation (Gebüsch mittlerer Standorte) zu erhalten und zu pflegen.



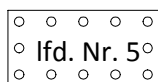
Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr 2 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation (struktureiche Böschungsvegetation aus Röhrlicht und Hochstaudenflur) zu erhalten und zu pflegen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 3 bezeichneten Fläche ist unter Erhalt der vorhandenen Vegetation eine struktureiche Böschungsvegetation aus Röhrlicht und Hochstaudenflur zu entwickeln.

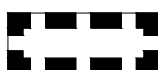


Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 4 bezeichneten Fläche ist eine Fettwiese (Einsaat mit artenreicher Wiesenmischung) zu entwickeln.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten und mit der lfd. Nr. 5 bezeichneten Fläche ist - das Gewässer mit punktuellen Steinschüttungen und der Pflanzung von Röhrlicht (Walzen und Ballen) - der Gewässerrand mit der Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Hochstämme, Heister, Kleinbäume und Sträucher) und der Ansaat einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung ökologisch aufzuwerten.

### 1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

- x - x - x - x - Sonstige Abgrenzung

### 1.13 Nutzungsschablone

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art der baulichen Nutzung | Gebäudehöhe   |
| Grundflächenzahl          | Baumassenzahl |
| Bauweise                  | Dachneigung   |

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1)

### 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. 6,5 m Höhe und 4,0 m x 4,0 m Grundriss 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 Freileitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

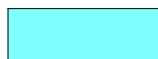
### 2.4 Freiflächen

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

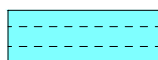
### 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau um nicht mehr als 1,0 m übersteigen. Grundwasser gefährdendes 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° abgebösch werden.

### 2.6 Wasserflächen



Fließgewässer (Riß), Gewässer 1. Ordnung



Fließgewässer, Gewässer 2. Ordnung,  
(geplante /bestehende Trasse für den "Schwarzen Bach")

## 3. HINWEISE

### 3.1 Abwasserbeseitigung

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für einzelne Bauvorhaben 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

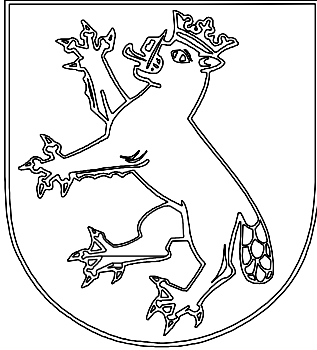
3.2

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "Haken-Tiefenwiesen Nord" vom 09.09.2000 und Haken-Tiefenwiesen Teil I vom 24.04.2004. Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Haken-Tiefenwiesen - Teil II" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

### 3.3 Grünordnungsplan

3.3

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist Bestandteil des hierfür entwickelten Grünordnungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dort im Detail beschrieben.



Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: " Haken-Tiefenwiesen - Teil II "

Plan im Original Maßstab: 1:1000 Plan Nr.:873/36 Index Nr.: F

gefertigt am: 19.07.2005  
geändert am: 03.11.2008  
geändert am: 08.06.2009  
geändert am: 19.10.2009  
geändert am: 18.06.2010  
geändert am: 23.07.2010  
geändert am: 16.11.2012

Winter / Schoßer  
Winter / Schoßer  
Winter / Schoßer  
Winter / Schoßer  
Winter / Arnold  
Winter / Schick  
Winter / Arnold

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 ausgelegt.

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 )