

# " Mittelbergstraße 5 - 9"

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH ( <b>BauGB</b> )	i.d.F. vom 11.06.2013
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( <b>BauNVO</b> )	i.d.F. vom 11.06.2013
LANDESBAUORDNUNG ( <b>LBO</b> )	i.d.F. vom 03.12.2013
PLANZEICHENVERORDNUNG ( <b>PlanZVO</b> )	i.d.F. vom 22.07.2011

## I. BEBAUUNGSPLAN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Zulässig im Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:  
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig nach § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:  
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
2. Anlagen für Verwaltungen,  
3. Gartenbaubetriebe,  
4. Tankstellen  
werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

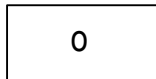
- 1.2.1 **GRZ 0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 4 BauNVO)  
Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß Satz 2 § 19 (4) BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

- 1.2.2 **GH** höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN entsprechend Planeintrag  
gem. Planeintrag (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika, beim geneigten Dach OK Firstziegel.  
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für Treppenhäuser, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind für die Gebäude Mittelbergstraße 5 und 7 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Bei Gebäude Mittelbergstraße 9 sind diese Überschreitungen auf max. 0,70 m beschränkt.  
Mit sämtlichen Solaranlagen ist ein Abstand zu First, Traufe und Ortgang von jeweils mind. 2,50 m einzuhalten.

### 1.3 Bauweise

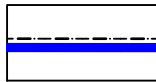
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)



offene Bauweise

### 1.4 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)



Baugrenzen

### 1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrt

### 1.6 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten

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



oberirdische Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) mit deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 1.7 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

### 1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

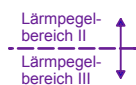
Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

### 1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zur Minderung des von der Waldseer Straße B312 ausgehenden Verkehrslärms sind für die geplanten Neubauten in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (z.B. LPB IV = Lärmpegelbereich IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass nachfolgende resultierende Schalldämmmaße entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu gewährleisten sind.



- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereiche I + II
- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereiche III
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereiche IV

### 1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Minimierungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.10.1 CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahme für Vögel:

Anbringung von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter im Hangwald bzw. in unmittelbarem Umfeld.

1.10.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

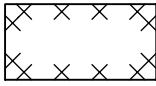
### 1.11 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Sickerschichtenanlagen zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

### 1.12 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Altlastenverdachtsfläche - Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Biberach im Vorfeld zu prüfen, ob Altlasten vorhanden sind und welche Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Altlasten vorzunehmen sind.

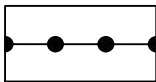
### 1.13 sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.13.1



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

1.13.2



Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung hier: unterschiedliche Gebäudehöhen (GH) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.13.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

1 - Art der baulichen Nutzung

2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN

4 - Bauweise

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform, Dachgestaltung

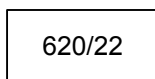
Zulässig sind Flachdächer (FD) und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0° - 10°. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

### 2.2 Ordnungswidrigkeiten

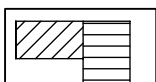
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer Nr. 2.1 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## III. HINWEISE

### 3.1 sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



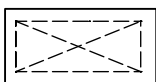
Flurstücknummern



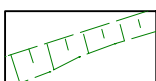
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeplanung



Gebäudeabbruch



vorhandene Böschungen

### 3.2 Grundwasserabsenkung

Werden kurzzeitige Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

### 3.3 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Versickerungen von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser dürfen nur auf nachgewiesenen unbelasteten Flächen nach Maßgabe des Sachgebiets Abwasser erfolgen.

Unbelastetes Bodenmaterial ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

### 3.4 Naturschutz

Sollten Eingriffe in Gehölzstrukturen notwendig sein, sind diese von Oktober bis Februar zu tätigen (§ 39 BNatSchG). Ansonsten ist eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

### 3.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "Autolackiererei Mittelbergstr. 5" mit der Flächennummer 1048. Dieser Altstandort ist mit Handlungsbedarf "B" (=Belassen), derzeit keine Exposition, bewertet. Bei der bestehenden Gebäudesubstanz und bei Eingriffen in den Boden ist mit Belastungen zu rechnen. Um eine ordnungsgemäße Verwertung der Gebäudesubstanz und des anfallenden Bodens sicherzustellen, sind repräsentative Untersuchungen mit anschließender Klassifikation erforderlich. Die Dokumentation dieser Ergebnisse ist dem Landratsamt mitzuteilen, um diese im Altlastenkataster für eine Neubewertung berücksichtigen zu können.

Die Versickerung des Niederschlagswassers darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen erfolgen, damit keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

### 3.6 CEF - Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung der Altgehölze nicht zwischen Anfang März und Ende September (je nach Witterung) erfolgen.

### 3.7 Vorhandene Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein 0,4-kV-Kabel der e.wa riss Netze GmbH zur Versorgung des bestehenden Gebäudes. Das Kabel wird im Zuge des Abbruchs verlegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Mittelbergstraße eine Gasmitteldruck- und eine Wasserversorgungsleitung der e.wa riss befinden.

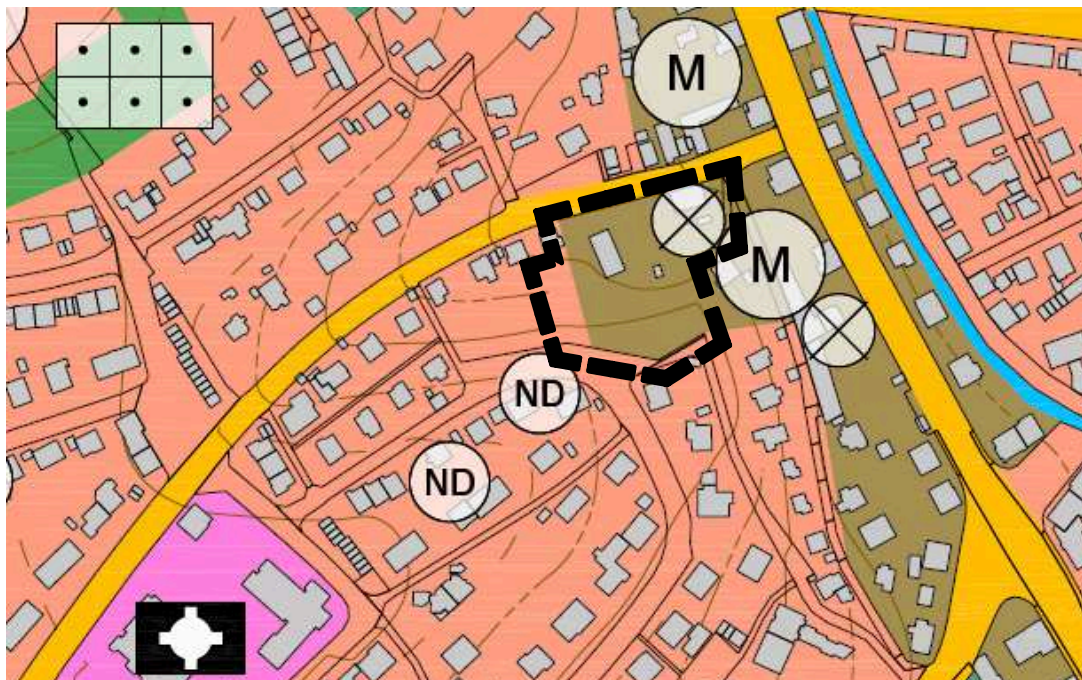
### 3.8 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

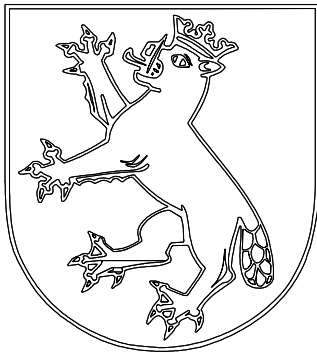
### 3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Mittelbergstraße 5 - 9" i.d.F. vom 28.03.2014 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Genehmigungsnummer:



Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:  
**"Mittelbergstraße 5 - 9"**

Plan im Original Maßstab: 1:500    Plan Nr.: 914/41    Index Nr.: 2

gefertigt am: 28.03.2014

geändert am:

geändert am:

Stadtplanungsamt: \_\_\_\_\_

**PLANWERKSTATT a.B.**  
**Rainer Waßmann** Stadtplanung  
Bodanstr. 38    88079 Kressbronn

Christ ( Amtsleiterin )

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 16.05.2013 beschlossen und am 05.06.2013 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.06.2013 bis 14.06.2013 .

Der Gemeinderat hat am 30.09.2013 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31.07.2013 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 23.10.2013 bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf vom 31.07.2013 hat mit der Begründung vom 31.10.2013 bis 02.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am . . . . . 2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 28.03.2014 als Satzung beschlossen.

Biberach, \_\_\_\_\_

Kuhlmann ( Bürgermeister )

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . 2014 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, \_\_\_\_\_

Kuhlmann ( Bürgermeister )

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom  
wurde der vorhabenbezogene  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, \_\_\_\_\_

Christ ( Amtsleiterin )

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde  
überein.

Biberach, \_\_\_\_\_

Christ ( Amtsleiterin )