

"GE Mittelbiberacher Steige"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (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 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

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

Im GEE 1 sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen.

Im GEE 2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig:
Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren, Körperpflege- und Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz- Wasch- und Reinigungsmittel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, klein- und großteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großteilige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.
(§ 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. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1.200 m² Geschossfläche zulässig.

Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig. (§ 1 Abs.5 i. V. m. Abs.9 BauNVO)

Die unter § 8 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen „Vergnügungsstätten“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Baumassenzahl
z.B. **4,0** Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse
z.B. III als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

OK 590,00 m 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 Dachabschluss.

1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o Offene Bauweise

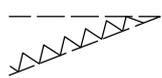
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 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 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

 Entlang der Kreisstraße K 7555 ist ein 12 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. In dem Abstand zwischen 12 – 15 m sind eine Gebäudeumfahrung oder Stellplätze zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb des Anbauverbots ausgeschlossen.

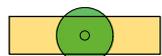
1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh , Rad und Wirtschaftsweg (nach Planeinschrieb)

 Verkehrsgrün

 Öffentliche Stellplätze

 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Zufahrten / Ein- und Ausfahrten an die Mittelbiberacher Steige K 7555 sind nicht zulässig.

z.B. 578.58 Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. 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)

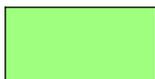
 Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8 Flächen für Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle mit Recyclinghof

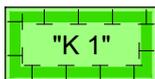
1.9 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche – Abstandsrün mit Bäumen und ökologische Ausgleichsfläche

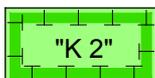
1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich nach § 1 a BauGB:



Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets und deren ökologische Aufwertung durch:

- Extensivierung der Flächen, Nutzung als Fettwiese mittlerer Standorte. Ansaat mit autochthonem Saatgut und 2x jährlicher Mahd sowie Abräumen und Entsorgung des Grasschnitts. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Pflanzung einer Baumgruppe zur Betonung der Kuppenlage mit 3 Solitäräumen als Hochstamm in der Pflanzenqualität H 3xv mit einem Stammumfang von mind. 18-20 gemessen in 1,0 m Höhe. Pflanzenauswahl nach Pflanzenliste 1 im Anhang des Umweltberichts.
- Pflanzung von 30 Obstbäumen als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in 1,0 m Höhe. Es sind alte, widerstandsfähige Sorten der Pflanzenliste 2 im Anhang des Umweltberichts zu verwenden.
- Heckenpflanzungen östlich der Bauflächen zur Eingrünung der geplanten Bebauung. Pflanzung von Strauchgruppen/freiwachsende Hecken in der Mindestpflanzqualität 2xv 60-100 cm im Pflanzraster 1,00 x 1,50 m. Pflanzenauswahl nach Pflanzenliste 3 im Anhang des Umweltberichts.



Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der K 7555 (Mittelbiberacher Steige) zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Gewerbegebiets im Süden.

- Extensivierung der straßenbegleitenden Grünfläche, Nutzung als Fettwiese mittlerer Standorte. Ansaat mit autochthonem Saatgut und 2x jährlicher Mahd sowie Abräumen und Entsorgung des Grasschnitts. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Pflanzung einer Baumreihe mit 19 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Hochstamm in der Pflanzqualität H 3xv mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gemessen in 1,0 m Höhe. Pflanzenauswahl nach Pflanzenliste 1 im Anhang des Umweltberichts.

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 Umweltschutzes erforderlich ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten (Zisternen sind erlaubt).

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der geplanten Versickerung bzw. der direkten Einleitung in ein Gewässer unzulässig.

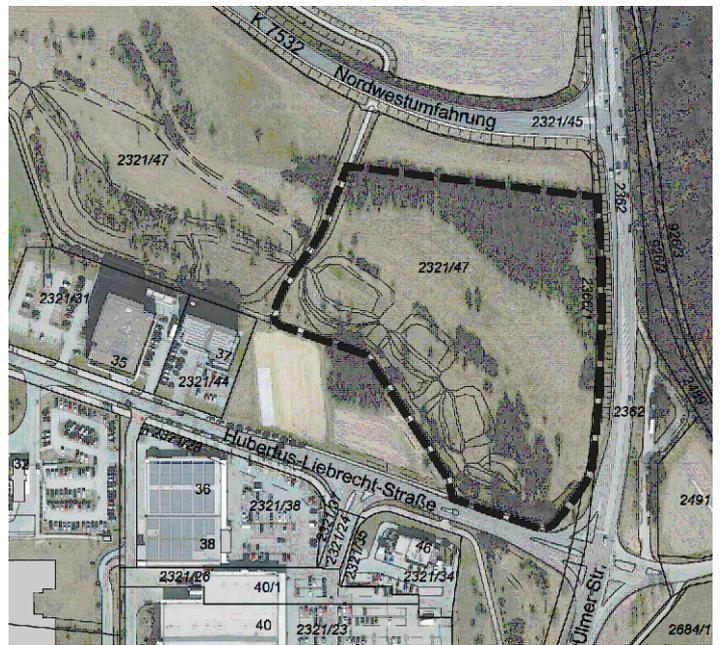
1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan unter 1.10 festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen „K 1“ und „K 2“ sind den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gewerbe-, Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Dem Gewerbegebiet „GE Mittelbiberacher Steige“ wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach auf folgendem Grundstück zugeordnet.

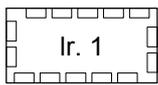
Ökokonto der Stadt Biberach:

Gemarkung Biberach /
Flurstück Nr. 2321/47,
Teilfläche 2 mit 8.613 m² Fläche
Maßnahme:
Anlage eines naturnahen Grabens
mit Retentionsflächen,
Feldgehölzen und
Feucht-Gebüsch
(Mettenberger Graben)



Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 18 % und auf die privaten Eingriffe 82 % der Ausgleichsmaßnahmen.

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



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der e.w.a-riss und Rechtsnachfolger zu belastende Fläche. Eine Überbauung des Leitungsrechtes ist im einzelnen mit der E.w.a-riss abzustimmen.



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung und Rechtsnachfolger zu belastende Fläche.

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



Solitärbäume: An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Solitärbäume als Hochstamm in der Pflanzenqualität H 3xv mit einem Stammumfang von mind. 18-20 (Straßenbäume mit mind. 14-16) gemessen in 1,0 m Höhe. Pflanzenauswahl nach Pflanzenliste 1 im Anhang des Umweltberichts.



Obsthochstamm-bäume: Pflanzung von Obstbäumen im südlichen und nördlichen Bereich der Grünfläche als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in 1,0 m Höhe. Es sind alte, widerstandsfähige Sorten der Pflanzenliste 2 im Anhang des Umweltberichts zu verwenden.

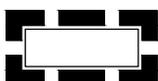


Heckenpflanzungen: Pflanzungen von Strauchgruppen und frei wachsenden Hecken

Auf den Gewerbegrundstücken und dem Recyclinghof ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die notwendigen Bäume unter 2.4 können hierfür mit angerechnet werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° sind dauerhaft mit Pflanzen der Pflanzenliste 4 des Umweltberichts zu begrünen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudeoberkanten

1.15 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der Geschosse Max. Gebäudeoberkante
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachformen / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-7° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 10-15°. Die Dächer sind mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:

- a. Werbeanlagen sind an straßenseitigen Fassaden zulässig. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Attika nicht überragen.
- b. Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 10,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe) zulässig.
- c. Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild mit max. 5 m² Ansichtsfläche auf der Gewerbefläche zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahren, wobei pro Baugrundstück max. 3 Werbefahren zulässig sind.

2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

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

2.5 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von freien Bepflanzungen, Maschendrahtzäunen bis 2,0 m Höhe und Hecken zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen einzuhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Aufschüttungen darf kein grundwassergefährdendes Material eingebracht werden. Das aufgeschüttete bzw. abgegrabene Gelände ist zu den Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünflächen und Nachbargrundstücke anzupassen.

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 zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

geplante Grundstücksgrenze

z.B. (4) geplante Hausnummer

3.1 Lärmvorbelastung

Verkehrslärm Straße:

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der Kreisstraße (K 7555). Es ist durch die überörtliche Straße 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 (z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 7555 keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

3.4 Hinweis zu Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen im Umfeld der K 7555 sind auf den Gewerbegrundstücken bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflexions- und spiegelungsfrei wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

3.5 Überflutungshinweis nach DIN 1986/100

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorgelegt werden.

3.6 Wasserschutz und Grundwasserentnahmen

a. Hinweis auf erhöhte Anforderungen zur Lagerung von Abfällen und Wertstoffen wegen des Wasserschutzgebietes: Für im Gewerbegebiet anfallendes, verschmutztes Niederschlagswasser ist eine Schmutzfangzelle vorzusehen.

b. Grundwasserentnahmen sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig, da der unterhalb des Gewerbegebietes liegende Grundwasserabstrom der Altlast „Lehmgrube“ dadurch gestört werden kann.

3.7 Baugrund

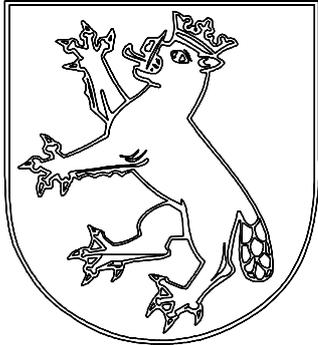
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Scholterhaus-Subformation, lössführender Fließerde und holozänen Abschwemmmassen.

Für geotechnische Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Wolfental, Zone III, der Stadt Biberach.



Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
" GE Mittelbiberacher Steige "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:933/27 Index Nr.: 2

gefertigt am: 19.04.2017

geändert am: 08.01.2018

geändert am:

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

Stadtplanungsamt:

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene/frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

Der Gemeinderat hat am _____ die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom _____ als Satzungen beschlossen.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom _____ überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)