

Stadt Biberach an der Riß Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "GE 2 - Flugplatz"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017
 DIE LANDESBALDORNUNGS- (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
 DIE FLÄCHENZONENVERORDNUNG (FlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GI	Industriegebiet
----	-----------------

Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 4 und 5 BauNVO.
 In den einzelnen Industriestellen des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz vor gegenseitigen Lärmwirkungen und nach außen alle Betriebs- und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistungspegel die in der nachfolgenden Tabelle festgelegten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GI e 3	59 dB(A)	44 dB(A)
GI e 4	63 dB(A)	45 dB(A)
GI e 5	63 dB(A)	48 dB(A)
GI e 6	63 dB(A)	50 dB(A)

Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige Teilbeurteilungspegel der jeweiligen Baulinien an den unterschiedlichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbeurteilungspegel sind der schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Birk“ Nr. 6731 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 6372 vom 15.11.11, Ingenieurbüro für Umweltplanung – Heine + Jüd., zu entnehmen.

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Industriegebiet unzulässig:
 Nahrungsmittel- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekwaren, 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 großtafelige Baby- und Kinderartikel, Klein- und großtafelige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, Kleinfachelektrowaren, 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 Sortimenten 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 Handwerksbetrieb stehen bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dieser mit der innenstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

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

Anlagen für Fremdwerbung sind in einem Abstand von 30 m zur Nordwestumfahrung (K7532) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

- 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 [0,0] Baumassenzahl
 - z.B. 610,00 m u. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- 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

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

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Sichtflächen an Straßenmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.
 - Entlang der B 312 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.
 - Entlang der K 7532 (Nordwestumfahrung) ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

- Verkehrsrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentlicher Geh- und Radweg (G+R) / Wirtschaftsweg
 - Verkehrsgrün
 - Verkehrsgrün – Baum mit Pflanzfläche
 - Öffentliche Stellplätze
 - Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. 6,0 m betragen.

z.B. 535,00 Geplante Höhe der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHN 12 (Deutsches Hauptknotennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen
 Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgesehen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flächen für Entsorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Abwasser
- Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche, Zweckbestimmung: Verlegung des Neuweilhergraben mit Gewässerrandstreifen - exakte Lage und Gestalt sind dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen
 - Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c ist ein mind. 5 m breiter Bereich als oberflächige Abzettelungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Extremfall als Querschnitt freizuhalten (Starkregenereignisse). Eine Einschränkung der Flächenbreite z. B. durch Bebauung oder Lagerung von Gegenständen ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, diesen Bereich etwas tiefer als umgebenden Hochflächen auszubilden.
- 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. Aufbau einer Randbegrenzung des Gewerbe- und Industriegebiets zur Einbindung in das Landschaftsbild.
 - Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a und ihre Zuordnung**
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Ausgleich Industriegebiet
 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Industriegebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.
 - Den Industrieflächen wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökotope der Stadt Biberach zugeordnet.
 - Ökotope der Stadt Biberach:
 Wiederverwässerung Ummendorfer Ried
 - Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 6% und auf die privaten Eingriffe 94% der Ausgleichsmaßnahmen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Energiebetriebes: Stadtentwässerung (Regenwasserkanal) und Ableitung von Oberflächenwasser im Extremfall (siehe 1.10)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Energiebetriebes: Stadtentwässerung (Schmutzwasserkanal- und Regenwasserkanal)
- 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.
 - Für Bäume und Feldgehölzstreifen gelten die Höhenbeschränkungen der Gebäudeoberkanten.
 - Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die notwendigen Bäume nach 2,4 können angerechnet werden. Wegen der Höhenbeschränkung ist die Baumtiefe im Anhang zum Umweltbericht zugrunde zu legen.
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Lärmemissionskontingente)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen, inklusive technischer Gebäudeausrüstung, Begrünungen, Geländen und Bäumen.
- Nutzungsschablonen**

Gebäusart	max. Gebäudehöhe vor NN
Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A)	siehe Plänenrtrieb
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 74 LBO)
 - Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-7°. Zusätzlich sind Schredder mit einer steileren Neigung zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttung, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung zu versehen.
 - 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 Stеле pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 10,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe) zulässig.
 d. Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelmehrschild mit max. 5 m² Ansichtgröße auf der Werbefläche zulässig.
 e. Anlagen für Fremdwerbung sind in einem Abstand von 30m zu der Nordwestumfahrung unzulässig.
 - Sich bewegendes Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Bildschirmanlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahrten, wobei pro Baugrundstück max. 4 Werbefahrten zulässig sind.
 - Führung von Niederspannungsleitungen
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
 - Freiflächengestaltung
 a. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 6,0 m² zu betragen.
 b. Nicht überbaute Abstell- Lagerflächen oder Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden verestigte Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.
 - Einfriedigungen
 Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen, Maschendrahtzäunen bis 2,5 m Höhe und Hecken zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau der Erschließungsstraßen nicht überragen. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsergung von 1:2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünflächen anzupassen.
 Aufschüttungen entlang des Neuweilhergraben sind entsprechend Gestaltungsplan auszuführen und im Vorfeld mit der Stadt Biberach abzustimmen.
 - 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.

- HINWEISE**
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Abgrabung
 - mind. 581,50 m u. NN
 - Vorgeschlagene Gelände- und Niederschlagsableitung ist nur mit den im Plan eingetragenen Gelände- Mindesthöhen möglich.
- Lärmvorbelastung**
 Verkehrslärm Straße:
 Das Baugelbiet liegt im Immissionsbereich der B 312 und der Nordwestumfahrung (K 7532). Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbauvertragspartner.
- Verkehrslärm Flugplatz**
 Das Baugelbiet liegt im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes und ist dadurch vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Flugplatzbetreiber. Gutachterliche Stellungnahme zu Beurteilung der Fluglärmimmissionen, Verkehrslandeplatz Biberach/Riß, Kurz und Fischer GmbH, Wimmendingen, vom 17.01.2003.

- 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 Vermischung oder Verweigerung zu schützen (§202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- Belichtung**
 Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (LED) zu verwenden (§2 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG). Die Belichtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.
- Baugrund / Hydrogeologie / Abdichtung von Bauwerken**
 Das Grund- bzw. Geländewasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage des Gründungsniveaus von einer ständigen bzw. zeitweisen Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden.
 - In Teilbereichen stehen stark kompressible organische Böden (Torf und Mulde) im Vordergrund an, so dass bei Bauwerkgründungen im Tiefbereich des Bodens eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird.
 - Es wird empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Betten nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen.
 - Die vorhandenen Drainagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verbinden bzw. es ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
 - Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes wird dringend angefragt, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen Verhältnisse eine gezielte Baugrunderkundung auszuführen.
- Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial**
 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalleionen zu befürchten ist.
- Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne**
 Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "GE 1 - Flugplatz Grünzug Weißes Birk" vom 04.07.2012. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "GE 2 Flugplatz" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

- Höhenbeschränkungen durch den Flugplatz**
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Die im Plan vorgegebenen maximalen Höhenbegrenzungen (seitliche Übergangsflächen des Flugplatzes) dürfen weder mit baulichen Anlagen noch mit Baumpflanzungen überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für temporär aufgestellte Baukräne während der Bauphase.
 - Die Aufstellung von Baukränen muss von der Landesluftfahrtbehörde genehmigt werden. Anträge sind beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen. Die Kräne können Beschränkungen unterliegen, z.B. ist von Aufhängen zur Hinderniskennzeichnung auszugehen.
- Regelungen für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird auf Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.
 - Im Plangebiet ist mit archaischen Zeugnissen (Befunden und Funden) - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) wird am weiteren Verfahren beteiligt. Archaische Sonden auf Kosten des Bauträgers im Vorfeld von Baumaßnahmen werden zur Schaffung allerseitiger Planungssicherheit empfohlen.
- Photovoltaikanlagen**
 - Photovoltaikanlagen im Umfeld der Nordwestumfahrung (K7532) und der B312 sind auf den Gewerbegrundstücken bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflexions- und spiegelfrei wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Biberach an der Riß
 Bebauungsplan: "GE 2 - Flugplatz"
 Plan im Original Maßstab: 1:2000 Plan Nr.: 93025 Index Nr.: 1
 geändert am: 12.03.2018 Fischer / Arnold
 geändert am: 05.04.2018 Fischer / Arnold
 geändert am: 04.07.2018 Fischer / Arnold
 geändert am: 10.08.2018
 Stadtplanungsamt:
 Christ (Amtsstellvert.)

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 [] genehmigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am [] bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplanentwurf vom [] hat mit der Begründung vom [] öffentlich ausgesetzt.
 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 Satzungsschluss vom [] überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Biberach, [] Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom [] wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.
 Biberach, [] Biberach, [] Christ (Amtsstellvert.)