

# Stadt Biberach an der Riß Gemarkung Biberach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " Heusteige 1 "

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)          | i.d.F. 03.11.2017 |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) | i.d.F. 21.11.2017 |
| DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)        | i.d.F. 05.03.2010 |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) | i.d.F. 18.12.1990 |

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.0 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)



Urbanes Gebiet  
(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (siehe Sortimentsliste)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (siehe Sortimentsliste)
- Anlagen für Fremdwerbung
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen, Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:

Tabakwaren, Apothekewaren, 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.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,6            Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschoße

z.B. I            als Höchstmaß

z.B. (IV)        zwingend

Höhe baulicher Anlagen

z.B. OK 551.00   Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika). Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen und Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1m allgemein zulässig.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

 Baugrenze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche allgemein zulässig; untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, ausnahmsweise zugelassen werden.

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

 St            Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

## 1.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

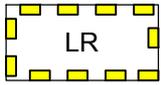
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Andere Bodenbeläge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe des Umweltschutzes dies erfordern.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, zu versickern oder gedrosselt in den verdolten Bachlangener Gräben abzuleiten (Zisternen sind erlaubt).

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



Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

1.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen:

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

 An den entsprechend Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen unzulässig.  
Abweichend davon sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.  
Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

 An den entsprechend Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

 An den entsprechend Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Dachterrassen, offene Balkone/Loggien) nur zulässig, sofern diese durch geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen, Wände) abgeschirmt werden, dass auf der Nutzfläche ein Beurteilungsbogen des Verkehrslärs von 64 dB (A) tags nicht überschritten wird.

Beim Nachweis geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden.

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



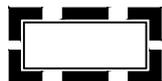
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Terrassen und Aufenthaltsflächen, Oberlichter, Solaranlagen und sonstige untergeordnete Bauteile.

## 1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

## 1.11 Nutzungsschablone

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschoße |
| Grundflächenzahl          | Dachform                |

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform

Zulässige Dachform für Hauptgebäude

FD                      Flachdach

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den westlichen und südlichen Erdgeschossfassaden zulässig; Werbeanlagen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche müssen parallel zur Fassade angebracht werden.



Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen an den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten zulässig. Dabei ist die Höhe der Werbeanlage beim Standort W1 auf 5 m, beim Standort W2 auf 3,5 m beschränkt.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.3 Freiflächengestaltung

Offene Standplätze für Abfallbehälter sind unzulässig, diese sind in die Gebäude zu integrieren.

### 2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden.

## III. HINWEISE



Zum Abbruch vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich



Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich

### 3.1 Überschneidung mit Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „216 Bachlangen Teil 1a - Freibad“ (1970). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Heusteige 1“ tritt in seinem Geltungsbereich das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

### 3.2 Anbaubeschränkungsbereich Bundesstraße B465

Innerhalb der Anbauverbotszone (20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG).

### 3.3 Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen

Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht für Erdwärmesondenbohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 22 m. Bei Bohrungen kann es zum Austritt von Erdgas kommen, zudem ist das Antreffen von artesisch gespannten Grundwasser möglich.

## Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020





Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**Heusteige 1**

Plan im Original Maßstab: 1:500    Plan Nr.:936/35    Index Nr.:1

gefertigt am: 07.11.2018  
geändert am: 06.03.2019  
geändert am:

Adler / Schoßer  
Adler / Schoßer

Stadtplanungsamt:

Christ ( Amtsleiterin )

## VERFAHRENSVERMERKE

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 )