

Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

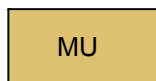
"Memelstraße / Rollinstraße" - 1. Änderung

Gesetzliche Grundlagen

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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 mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

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

Im MU1 bezeichneten Teil des Gebiets sind Wohnnutzungen im Erdgeschoß an den Straßenseiten entlang der Königsbergallee und der Rollinstraße unzulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:

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.

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden für bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, sofern die Anlagen dauerhaft begrünt werden.

z.B. GFZ (1,2) Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II-III als Mindest- und Höchstmaß

z.B. (II) zwingend

Höhe baulicher Anlagen

z.B. TH 543.00 Traufhöhe als Höchstmaß

z.B. OK 549.00 Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut; Messpunkt der Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

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

o offene Bauweise

a1 abweichende Bauweise:
Gebäude sind an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze anzubauen.

a2 abweichende Bauweise:
Gebäude sind an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. An die nördliche und die südlichen Grundstücksgrenzen darf angebaut werden.

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

 Baugrenze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Garagen und Stellplätze
- Terrassen
- Balkone bis zu einer Tiefe von 2m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite




 Baulinie

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie ist im Erdgeschoß und im obersten Geschoß ausnahmsweise zulässig.

1.5 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung / Gebäudehaupttrichtung

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

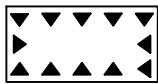
Aufteilungsvorbehalt:

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.7 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.

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



Auf den Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen:

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (z.B. LPB IV). Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Auszug aus der Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Schlafräume, deren Fenster ausnahmslos an straßenzugewandten oder seitlichen Fassaden liegen, sind mit Belüftungsmöglichkeiten zu versehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), die an straßenzugewandten oder seitlichen Fassaden liegen, sind vor den Lärmimmissionen der Straße baulich abzuschirmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten).

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

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



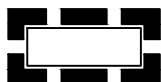
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Oberlichter, Solaranlagen und sonstige untergeordnete Bauteile.

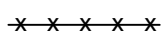
1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

1.11 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, mit einem Hellbezugswert von mindestens 50% auszuführen.

Unzulässig sind reflektierende, Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag zulässig:

FD Flachdach

SD Satteldach

DN 35°-45° Dachneigung

Die Eindeckung von Satteldächern hat mit naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.

Gauben und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet auf maximal 40 % der jeweiligen Dachseite zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OGs angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1 m² Ansichtsfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Freiflächengestaltung



Vorgartenzone

Für die im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereiche gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- Die Flächen sind zu mindestens 50 % als Grün- oder Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen
- Die Flächen sind niveaugleich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen; Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden
- Unzulässig sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Terrassen und Balkone, Garagen und Carports, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Standorte für Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,2 m beschränkt

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen und begrünten Zäunen zulässig.

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen unzulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1 m.

III. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Altlastverdachtsfläche

Innerhalb der Altlastverdachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können. Folgende Altlastverdachtsflächen sind bekannt und im Plan zeichnerisch gekennzeichnet:

- Tankstelle Rollinstraße 19 + 20 (Nr. 1055, Handlungsbedarf Sanieren; Dekontaminationsmaßnahmen)
- Autolackierung Memelstraße 12 b (Nr. 1047, Handlungsbedarf Belassen; Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)

Darüber hinaus ist für das gesamte Bebauungsplangebiet die Altablagerung "Rollinstraße / Saudenwiesen" erfasst (Nr. 102, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsrelevanz).

IV. Hinweise

4.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne „322 Memelstrasse - Rollinstraße“ und „323 Waldseer Str. - Rollinstraße“. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches die vorgenannten Planwerke außer Kraft.

4.2 Stellplatzsatzung

Auf die „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen“ wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.4 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen. Vor Gehölzrodungen und Umbau- und Abrissarbeiten an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob durch die Maßnahme Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden. Ist dies der Fall, so ist vorab eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

4.5 Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100

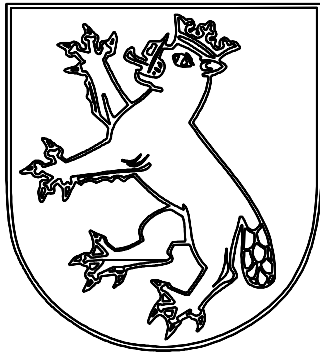
Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986/100 bei der Stadtentwässerung Biberach vorgelegt werden.

4.6 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes werden die Flurstücke 1237/1 und 1226 teilweise bei einem Hochwasser mit der Einstufung "HQ-extrem" überflutet. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Memelstraße / Rollinstraße" - 1. Änderung

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:938/42 Index Nr.:2

gefertigt am: 26.02.2019

geändert am: 17.12.2019

geändert am: 16.03.2020

Adler / Schoßer

Adler / Schoßer

Adler / Arnold

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,

gez. 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,

gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

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

Biberach,

gez. Adler (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

gez. Adler (Amtsleiter)