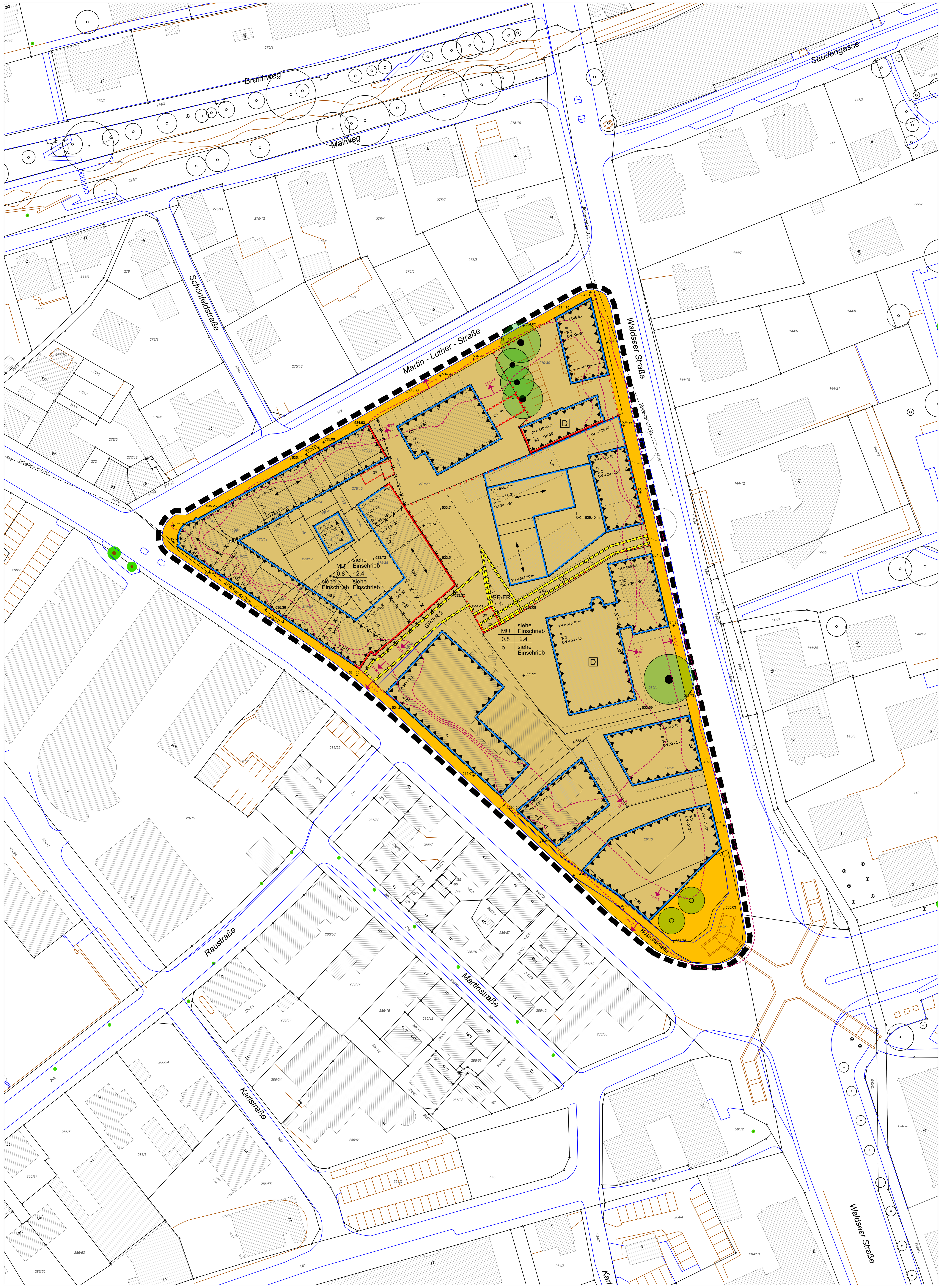


Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Martin-Luther-Straße Süd"

1. Änderung

Gesetzliche Grundlagen

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MU — 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 und kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für Fremdwerbung

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 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0.8 — Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden für Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche z.B. (Tief-, und Halbtiefgaragen), sofern die Anlagen dauerhaft extensiv begrünt werden.

z.B. GFZ 2.4 — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
z.B. **III** — als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
z.B. TH 500.00 — Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
z.B. OK — Oberkante (Gebäudeoberkante) in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

Die Höhen sind in m über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12).
Messpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von 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
- g — Geschlossene Bauweise
- a1 — Abweichende Bauweise: an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze ist anzubauen.
- a2 — Abweichende Bauweise: an die westliche und nördliche Grundstücksgrenze ist anzubauen.
- a3 — Abweichende Bauweise: an die südliche Grundstücksgrenze ist anzubauen.

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

Baulinie

Baugrenze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sowie Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2m an den straßenabgewandten / rückwärtigen Seiten allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Halbtiefgaragen als Ausnahme zulässig.

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

Hauptfirstrichtung / Gebäudehauptrichtung

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Ga — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Auf dem Grundstück Martin-Luther-Straße 11/1 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Gehweg

Einfahrtsbereich

z.B. 535.00 — Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

1.10 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.

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

GR/FR 1 — Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 280/4 (Waldseer Str. 18/20) zu belastende Fläche.

GR/FR 2 — Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten 280/4 (Waldseer Str.18/20) und einem zeitlich befristeten Geh- und Fahrrecht zugunsten 280/1 (Kolpingstraße 43) zu belastende Fläche

LR — Mit einem Leitungsrecht zugunsten Flurstück 280/5 zu belastende Fläche.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche 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 an straßenzugewandten und an seitlichen Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 : 2018-01 "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 gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1 : 2018-01 erfüllen:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart}$ = 25 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$= 35 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$= 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Quelle: DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen, 2018, Kapitel 7
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt nach Tabelle 7 DIN 4109-01.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a

a Für maßgebliche Außenlärmpegel La >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Entlang der Waldseer Straße, der Kolpingstraße und der Martin-Luther- Straße sind schutzbedürftige **Schlaf - und Kinderzimmer** zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Als Ausnahme können die o.g. Räume zur lärmzugewandten Seite (straßenseitige und seitliche Fassaden) orientiert werden, wenn Fenster nicht öffenbar sind oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen (Innen-) Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 63/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall öffenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1 : 2018-01 berücksichtigt werden.

Entlang der Waldseer Straße, der Kolpingstraße und der Martin-Luther-Straße sind schutzbedürftige **Aufenthaltsräume von Wohnungen** sowie **Büroräume** mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

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.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

- x - x - x - x - x - — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.15 Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen ist ein Hellbezugswert von mindestens 50 % ausreichend. Unzulässig sind reflektierende Materialien sowie glänzende oder glasierte Oberflächen. Von der Vorschrift ausgenommen sind unbehandelte Holzfassaden, untergeordnete Anbauten, Fassadendetails und Solaranlagen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf die Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag zulässig:

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

DN 35-45° — Dachneigung

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

Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet auf max. 50% 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 Freiflächen

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

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO mit Bußgeldern geahndet werden.

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 Waldseer Straße 10 (Flächennr. 1881-000, Handlungsbedarf "B - Entsorgungsrelevanz" BN 1)

Tankstelle Waldseer Straße 12 (Objekt-Nr. 01071; Klassifizierungsergebnis "B", Wiedervorlage)

IV. Hinweise

- - - - - - — Geplante Grundstücksgrenze

z. B. (49) — Geplante Hausnummer

4.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "317 Martin-Luther-Straße - Süd". Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt innerhalb seines Geltungsbereiches das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

4.2 Stellplatzsatzung

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

4.3 Artenschutz

CEF-Maßnahmen
Im Vorfeld zu Baumfällungen werden 6 Nistkästen im Wielandpark installiert.

4.4 Überflutungsnachweis

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

4.5 Erdwärmesonden

Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 11 - 13 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

4.6 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen im Umfeld der Kolpingstraße (B 312) sind auf den Grundstücken 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 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt.

III. Nachrichtliche Übernahme

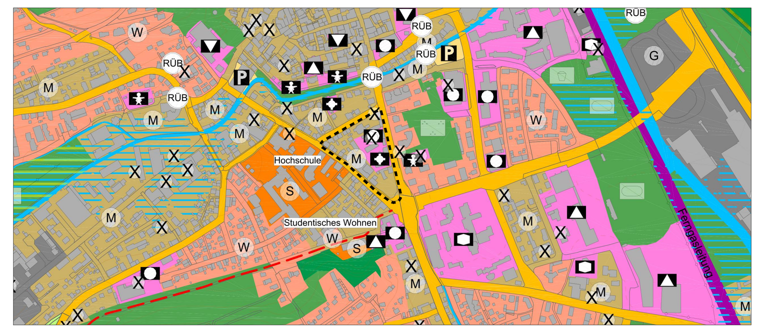
5.1 Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 DSchG BW

5.2 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die 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.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Martin-Luther-Straße Süd"- 1. Änderung"
Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:941/13 Index Nr.:1

gefertigt am: 11.11.2019 Winter / Schoßer
geändert am:
geändert am:

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 ausgelegen.

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)