

Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Hermann - Volz - Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017
 DIE LANDESBUILDUNGSORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1999

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Mi** Mischgebiet Mi
 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (siehe Sortimentliste)
 - Gartenbaubetriebe
 - Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Anlagen für Fremdwerbung

Innenstadtrelevante Sortimente:
 Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekenwaren, Körperpflege- und Drogenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Foto- und Fotozubehör, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, Klein- und großformatige Bekleidung, Klein- und großformatige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren, Musikinstrumente und -instrumente, Orchesterinstrumente, Woll-, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren aus Holz und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.

Als Ausnahmen können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 GFZ 0,9 Geschosflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 z.B. II als Höchstgrenze

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Vollgeschosse kann ausnahmsweise zugelassen werden für Geschosse unterhalb des Straßenniveaus der Hermann-Volz-Straße.

1.3 Bauweise

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

- a abweichende Bauweise:
 Im Erdgeschoss sind Gebäude als Grenzbebauung zulässig. Im 1. OG sind Gebäude als einseitige Grenzbebauung zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- Ga Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze
 St Flächen für Stellplätze
 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen

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

- Na Flächen für Nebenanlagen
 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsgrün
 P Öffentliche Stellplätze
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Aufstellungsvorbehalt von Verkehrsflächen
 Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

1.9 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Absätze, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

1.10 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 hochstammige, heimische Laubbäume zu ersetzen.
- An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstammige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (s. beispielhafte Planzeichen). Der Standort kann innerhalb der Fläche für Stellplätze frei verschoben werden, zum öffentlichen Gehweg ist dabei ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- Fachdächer 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.
- Innenhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist der vorhandene Baum-, Gehölz- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

1.12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind entsprechende Planeintrag zulässig;
 FD Flachdach

2.2 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 Ansichtfläche 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.

2.3 Freiflächengestaltung

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen, gemäß nachstehender Pflanzenliste und begrünter Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Pflanzenliste

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Berberis in Arten und Sorten | - Berberitze |
| Cornus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Crataegus in Arten und Sorten | - Weißdorn |
| Fragaria sylvatica | - Buche |
| Ligustrum in Arten und Sorten | - Liguster |
| Lonicera in Arten und Sorten | - Heckenkirsche |
| Ribes in Arten und Sorten | - Johannisbeeren |
| Syringa in Arten und Sorten | - Wild-Heide |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Viburnum in Arten und Sorten | - Schneeball |

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den ungebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z. B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

Mit Gebäuden, Einfriedungen und großformatigen Steinen (z. B. Findlinge) ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,25 m (Freihaltezone) einzuhalten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Einsetzung der baulichen Anlagen notwendig ist.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

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

III. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Alllastverdrachtsfläche

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

- Präzisionsdreherei Hermann-Volz-Str. 56 (Nr. 1842, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungrelevant)
- Apparatebau Hermann-Volz-Str. 50 (Nr. 2017, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungrelevant)

IV. Hinweise

- Geplante Grundstücksgränze
- 56 Hausnummer
- Bestehende Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Hauptkriemnetz 12) bezogen.
- 581 Höhenlinien

4.1 Überschneidung mit den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der rechtsrätigen Bebauungspläne 211 Höhenreife-Süd und 279 Höhenreife-Süd. 1. Änderung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches die vorgenannten Pläne außer Kraft.

4.2 Abdeckung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

In den anstehenden Böden ist prinzipiell nach lange anhaltenden Niederschlagsereignissen mit geringen Schichtwassermengen zu rechnen. Es wird empfohlen, die Bodenplatten und die Kellerwände abzudecken bzw. aus wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

4.3 Wasserversorgung / Erdwärmesondenbohrungen

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht jedoch aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung. Eine Auskluft über die möglichen Bohrteufen für Färsstück können bei Bedarf beim Wasserschutzamt erfragt werden.
 Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrteufenbeschränkung von 200 m. Im Bedarfsfall können parzellenspezifische Bohrteufen beim Wasserschutzamt erfragt werden.

4.4 Stellplatzsetzung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungszug gilt die Satzung über Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen in der jeweils gültigen Fassung.

4.5 Starkregenereignisse

Bei Starkregen besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücke überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Liechthöfe- oder schräge Kellerabgänge, Grundstückszufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe min. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

4.6 Beispielhafte Pflanzenliste

- Mittelkronige Laubbäume
 Pflanzenqualität Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14, mit Ballen.
 Acer campestre - Feldahorn
 Caprus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Eierschnecke
 Regionale, hochstammige Obstbäume

4.7 Artenschutz

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

4.8 Anbaubeschränkungsbereich Landesstraße 1283

Innenhalb 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 Straßenbaubehörde (§ 22 Abs. 2 StrG).

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 - 4. Änderung



Stadt Biberach an der Riß
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 "Hermann - Volz - Straße"
 Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 945/45 Index: 1
 gefertigt am: 22.02.2022 Galván López / Arnold
 geändert am: 07.08.2022 Galván López / Arnold

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am	beschlossen 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	bekanntgemacht.	
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	Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.	
wurden die Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.		
Biberach,		gez. Adler (Amtsleiter)
		gez. Adler (Amtsleiter)