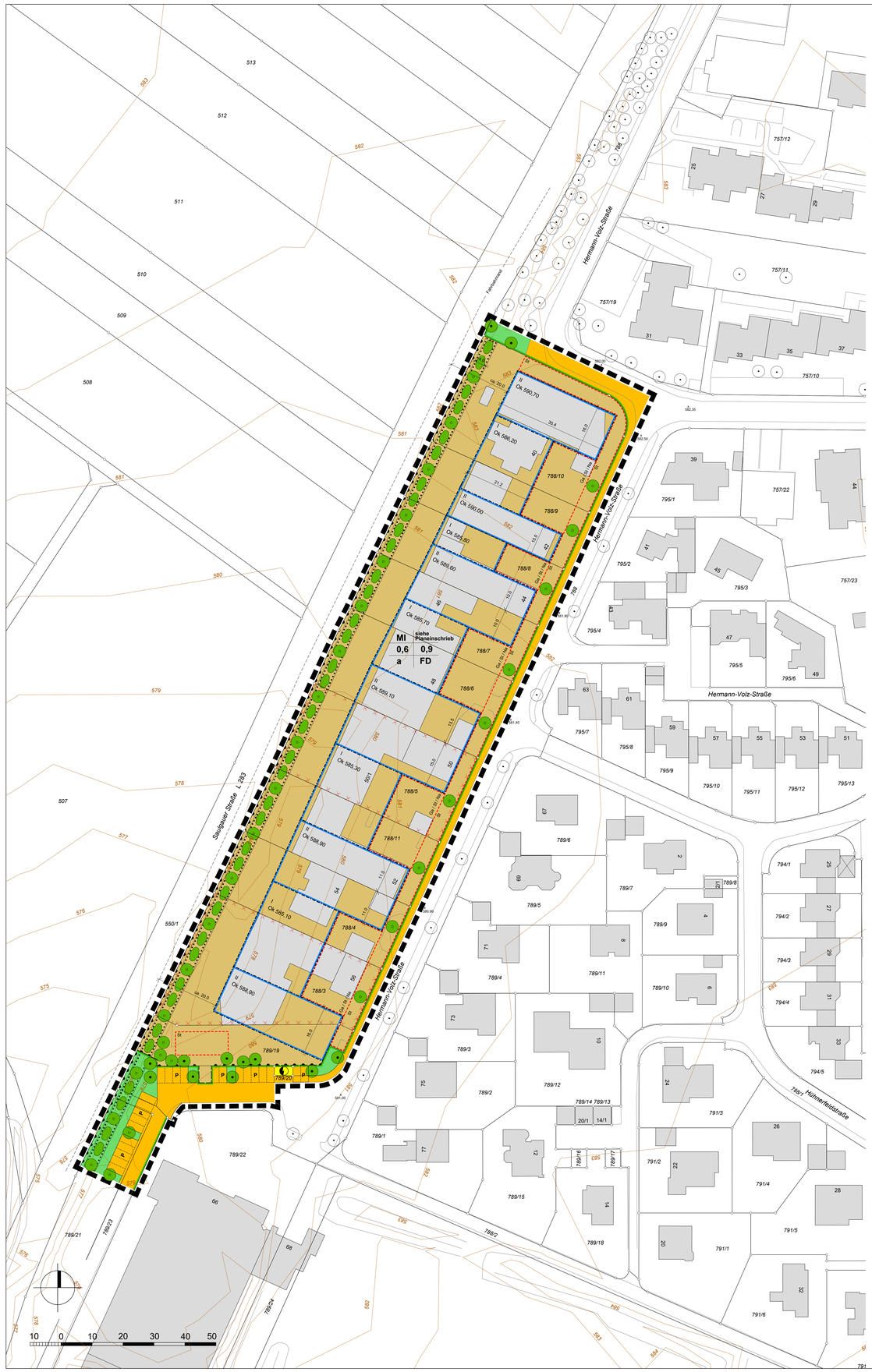


Stadt Biberach an der Riß

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	i.d.F. vom 18.12.1990

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 Büregebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Sortimentsliste)
- Gartenbaubetriebe
- 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, Kunstgegewerbe, 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.

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 — Geschossflächenzahl

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.

Höhe baulicher Anlagen
z.B. OK 588,55 — 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).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf mit Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden, sofern diese Aufbauten von der Attika um mindestens das Maß ihrer Überschreitung der Attikahöhe zurückgesetzt sind.

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 überdachte Stellplätze

St — Flächen für Stellplätze

Garagen und überdachte 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 ausgewiesen 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 Nebenanlangen ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrün

P — Öffentliche Stellplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufteilungsvorbehalt 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 Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen 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 hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (s. beispielhafte Pflanzliste). 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 überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

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.

Innerhalb 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	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag zulässig:

FD — Flachdächer

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 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.

2.3 Freiflächengestaltung

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen, gemäß nachstehender Pflanzliste und begrünten Zäunen 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.

Pflanzliste

Acer campestre	– Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	– Berberitze
Carpinus betulus	– Hainbuche
Cornus mas	– Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten	– Weißdorn
Fragus 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-Flieder
Tilia cordata	– Winterlinde
Tilia platyphyllos	– Sommerlinde
Viburnum in Arten und Sorten	– Schneeball

Luft- Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten 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 Erschließung 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)

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:

-Präzisionsdreherei Hermann-Volz-Str. 56 (Nr. 1842, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsrelevanz)

-Apparatebau Hermann-Volz-Str. 50 (Nr. 2017, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsrelevanz)

IV. Hinweise

Geplante Grundstücksgrenze

56 — Hausnummer

581.00 — Bestehende Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

581 — Höhenlinien

4.1 Überschneidung mit den Geltungsbereichen anderen Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne „251 Hühnerfeld-Süd" und „279 Hühnerfeld – Süd, 1 Änderung". Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches die vorgenannten Planwerke außer Kraft.

4.2 Abdichtung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

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

4.3 Wasserversorgung / Erdwärmesondenbohrungen

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht jedoch aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung. Eine Auskunft über die möglichen Bohrtiefen je Flurstück können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.
Erdwärmesonden:
Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 200 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

4.4 Stellplatzsatzung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung 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 Grundstücksteile überflutet werden.
Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Lichthöfe- oder schächte, 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 Pflanzliste

Mittelkronige Laubbäume
Pflanzqualität Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14, mit Ballen.

Acer campestre	– Feldahorn
Capinus betulus	– Hainbuche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Regionale, hochstämmige Obstbäume	

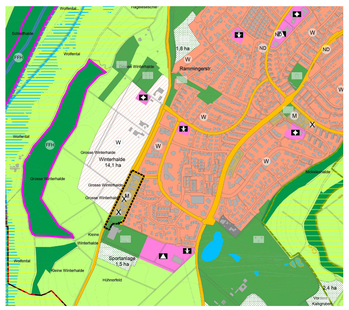
4.7 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzt 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.

4.8 Anbaubeschränkungsbereich Landesstraße L283

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 Straßenbaubehörde (§ 22 Abs. 2 StrG).

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 - 4. Änderung



425

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: 07.06.2022 Galván López / Arnold
geändert am:

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 28.09.2020 beschlossen und am 14.10.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.10.2020 bis 06.11.2020 .

Der Gemeinderat hat am 11.04.2022 die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.04.2022 bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am 27.07.2022 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 07.06.2022 als Satzungen beschlossen.

Biberach, 28.07.2022
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 27.07.2022 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, 28.07.2022
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.08.2022 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Biberach, 01.09.2022
gez. Adler (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, 01.09.2022
gez. Adler (Amtsleiter)