

Fassung vom 2012-02-13  
Projekt Nr.: 2011-014

Anlage: 2  
1. Fertigung



Gemeinde Biberach  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 19. Änderung

Bebauungsplan : **„Östlich der Bahnlinie“**

in der Fassung der 19. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
(Neufassung)

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, **24. Feb. 2012**

Planer:

Europastraße 3  
77933 Lahr  
Fon: 07821 / 9 23 74-0  
Fax: 07821 / 9 23 74-29  
mail@kappis.de  
www.kappis.de



PLANUNG · BERATUNG · VERMESSUNG

Bürgermeister:



Hans Peter Heizmann



## 1. Allgemeines

### 1.1 Erfordernis der Planänderung

In den vergangenen Monaten hat sich mehrfach gezeigt, dass die Regelungen des Bebauungsplans bei Aus- und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude noch zu einschränkend sind. Ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ist nur schwer möglich. Hier ist vor allem die festgesetzte Wandhöhe das Maß, das den Bauherren unwirtschaftliche Zwangspunkte setzt. Es sind derzeit lichte Kniestockhöhen von maximal 0,20 bzw. 0,60 m zulässig. Hierbei wird von einem Dachaufbau von ca. 0,50 m, in Verlängerung der Außenwand gemessen, ausgegangen. Auch bei Ausschöpfung der Möglichkeiten der Dachgestaltung mittels Dachaufbauten oder Widerkehren kann die im Dachgeschoss zur Verfügung stehende Grundfläche nur schlecht genutzt werden.

Neben der allgemeinen Überarbeitung der Festsetzungen werden im Rahmen dieser 19. Änderung des Bebauungsplans auch punktuelle Änderungen in Form von Deckblättern vorgenommen. Zum einen soll eine öffentliche Grünfläche als Bauplatz ausgewiesen werden. Hier war ein Spielplatz geplant, der jedoch nicht realisiert wurde. Im Rahmen der Nachverdichtung soll die Fläche nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zum anderen wurden im Rahmen von Baumaßnahmen mehrere Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen erforderlich, da die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen verhältnismäßig eng gefasst sind. Diese genehmigten Abweichungen werden nun nachrichtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zudem liegen Bauvoranfragen vor, die ebenfalls eine Änderung der Baugrenzen erfordern.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Biberach möchte mittels dieser Bebauungsplanänderung noch stärker das Bauen im Bestand bzw. die Innenentwicklung fördern.

Die Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen soll verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden.

Die aus oben genannten Gründen erforderliche Bebauungsplanänderung soll dazu genutzt werden, die Festsetzungen noch bauherrenfreundlicher zu öffnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Kirchfeld I“, der im Nordwesten an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzt, wurden die Grenzen der Gestaltungsfreiheiten ausgiebig diskutiert und definiert. Dieser dort gesetzte Maßstab soll nun, soweit möglich und erforderlich, auch auf den Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie“ übertragen werden.

Doch die neuen Regelungen sollen nicht nur den Wünschen der Bauherren gerecht werden. Sie sollen auch in Zukunft einen städtebaulich sinnvollen Rahmen bilden. Die Gemeinde Biberach setzt bewusst den Schwerpunkt auf eine Innenentwicklung und die Nutzung der dort vorhandenen Potentiale.

Da die Nachverdichtung sowohl in der Fläche als auch durch Ausbau im Dachgeschoss den großen Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderung bildet, kann in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“ bleibt unverändert bestehen. Die Änderung im zeichnerischen Teil erfolgt punktuell in Form von 6 Deckblättern. Änderungen aus den Schriftlichen Festsetzungen hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung und Wegfall der Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung werden im gesamten Geltungsbereich entsprechend angepasst.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

## 1.5 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Biberach bildet zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach eine Verwaltungsgemeinschaft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und bedarf somit keiner Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde.

## 2. **Inhalt der Planänderung**

### 2.1 **Änderungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Die Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen werden nachfolgend in Form einer Synopse zur besseren Nachvollziehbarkeit aufgeführt. Der gemeinsame zeichnerische Teil wurde entsprechend angepasst.

<i>Rechtskräftiger BPL in der Fassung der 18. Änderung</i>	<i>Änderungen im Rahmen der 19. Änderung</i>
<p><b><u>Thema</u></b> <b><u>Vollgeschosse/Höhenlage/</u></b> <b><u>Dachneigung</u></b></p>	
<p>BV Ziffer II.1.2 b)  Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß bzw. zwingend festgelegt.</p>	<p>Die Zahl der Vollgeschosse wird generell als Höchstmaß geregelt. Zwingende Festsetzungen werden aufgehoben.  Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird von I auf II sowie von II auf III angehoben. Durch die erweiterten Möglichkeiten des Dachaufbaus, vor allem</p>

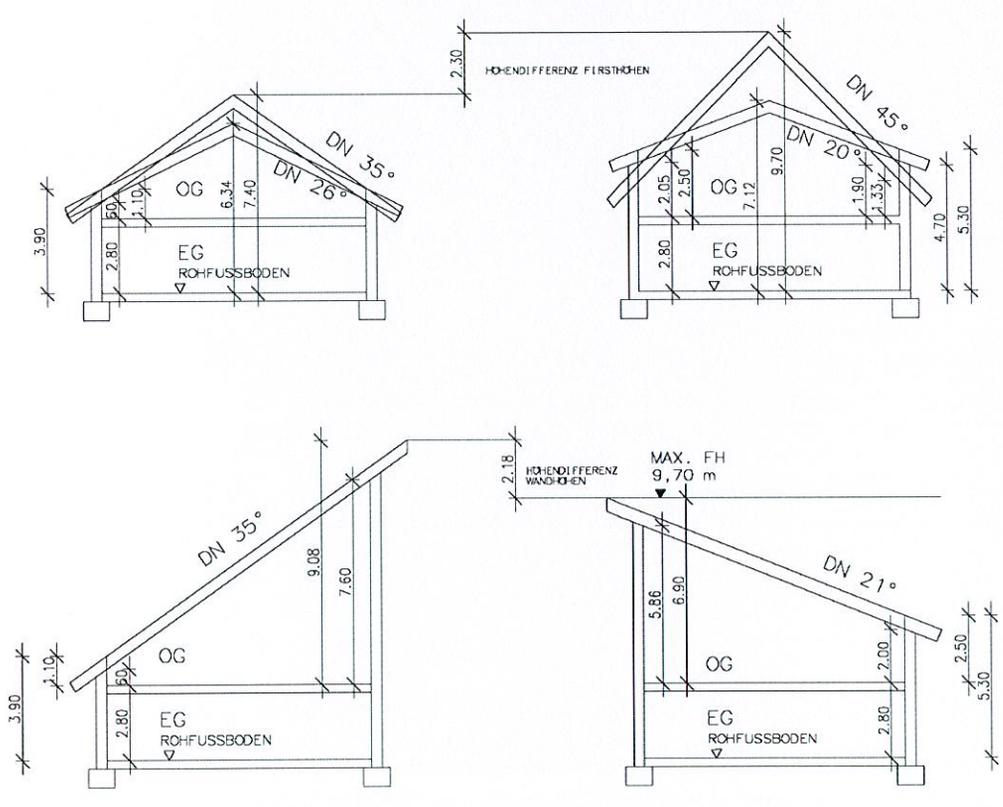
<p><u>Ausnahme:</u> Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe von Hauptgebäuden (vgl. II.2, III.2 und III.5 dieser Bebauungsvorschriften) im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.</p>	<p>durch die Erhöhung der Wandhöhen, entsteht ein weiteres Vollgeschoss. Daher entfällt die „Ausnahme“ des alten BPL.</p> <p>Die maximale Zahl der Vollgeschosse (III) in der Nutzungsschablone 16 bleibt unverändert.</p>
<p>BV Ziffer II.2.1</p> <p>Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen sind einzuhalten. Soweit keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt ist, ist diese zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Bebauung anzupassen.</p>	<p>bleibt unverändert</p> <p>vgl. Ziffer 3.3.2 der neuen Bebauungsvorschriften</p>
<p>BV Ziffer II.2.2</p> <p>Bei Hanggrundstücken sind mit dem Bauantrag mindestens zwei Geländeschnitte, aus welchen der Geländeverlauf, die Straßenoberkante sowie die Höhenlage des Gebäudes zu erkennen und bezogen auf m+NN vermaßt ist, einzureichen.</p>	<p>bleibt unverändert</p> <p>redaktionelle Änderung: Bauantrag wird durch Bauvorlagen ersetzt. Dies erfolgt auch unter Ziffer 3.5.2.</p>

<p>Die Höhenlage dieser Gebäude wird durch die maximale Wandhöhe auf der Talseite mit 6,50 m (im Mittel) bezogen auf Oberkante Gelände festgesetzt.</p>	<p>Erhöhung der talseitigen WH von 6,50 m auf 7,90 m (siehe hierzu Ziffer 3.3.1 der neuen Bebauungsvorschriften)</p>
<p>BV Ziffer II.7</p> <p><i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i></p>	<p>bleibt unverändert</p> <p>Es erfolgt jedoch eine redaktionelle Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß Ziffer 2.1.2.2 der neuen Bebauungsvorschriften.</p>
<p>BV Ziffer III.1.1</p> <p>Die Dachneigungen von Hauptgebäuden sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im gemeinsamen zeichnerischen Teil festgesetzt.</p>	<p>Änderung in den Nutzungsschablonen: Alle Dachneigungen, sofern kein Flachdach festgesetzt ist (Nutzungsschablone 16), werden auf mind. 20° festgesetzt (analog BPL „Hinter Kirchfeld I“).</p> <p>Die Dachneigung von 0°-3° in der Nutzungsschablone 16 entfällt ersatzlos. Hier sind nun alle Dachformen und -neigungen einschließlich eines Flachdachs möglich.</p> <p>Die Nutzungsschablone 17a regelt eine Dachneigung von 10°-45°. Hier werden mind. 10° festgesetzt.</p>
<p>BV Ziffer III.1.2</p> <p>Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigungen einheitlich sein.</p>	<p>bleibt inhaltlich unverändert</p> <p>wird künftig unter Ziffer 3.2 der neuen Bebauungsvorschriften geregelt</p>

<p>Die Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• für die Nutzungsfelder 4,4a,5,13,14,15,17,17a,19 = 30°</li><li>• für die Nutzungsfelder 7,8,10,12 = 35°</li><li>• für das Nutzungsfeld 9 = 45°</li><li>• für die Nutzungsfelder 6,6a,6b bei I-geschossig = 45° bei II-geschossig = 30°</li><li>• für das Nutzungsfeld 16 = 0°</li></ul> <p>Eine <u>Ausnahme</u> davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümern bzw. Bauherren eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.</p>	<p>Hier entfällt die Aufteilung in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse. Es werden 35° festgesetzt.</p>
<p>BV Ziffer III.5.1</p> <p>Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf</p>	<p>Die Festsetzung einer Wandhöhe (WH) bezogen auf OK EFH bleibt unverändert.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Zahl der Vollgeschosse analog Ziffer 2.1.2.2 der neuen Bebauungsvorschriften.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m</li> </ul>	<p>Erhöhung der WH von 3,90 m auf <b>5,30 m</b> (+1,40 m – Vergleich zu altem BPL)</p> <p>(2,80 EG + 2,00 Kniestock licht + 0,50 Dachaufbau - analog BPL „Hinter Kirchfeld I“)</p> <p>Definition Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut: Innen- oder Außenkante? – Außenkante!</p> <p>Zusätzlich Definition Bezugspunkte für einhüftige Dachformen bzw. Flachdach</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei zweigeschossigen Gebäuden 6,30 m</li> </ul>	<p>Erhöhung der WH von 6,30 m auf <b>7,70 m</b> (+1,40 m – Vergleich zu altem BPL)</p> <p>(2,80 EG + 2,80 1. OG + 1,60 Kniestock licht + 0,50 Dachaufbau)</p> <p>Für die Nutzungsschablone 16 wird die maximale Wandhöhe um 1 m erhöht und auf max. 8,70 m festgesetzt.</p>

	<p>Hier weist der Bestand bereits eine Wandhöhe von ca. 8,30 m mit Flachdach auf.</p>
<p>betragen.</p> <p>Bei Gebäuden auf Hanggrundstücken darf die talseitige Wandhöhe im Mittel maximal 6,50 m bezogen auf Oberkante Gelände betragen.</p>	<p>Erhöhung der talseitigen WH von 6,50 m auf <b>7,90 m</b> (+1,40 m – Vergleich zu altem BPL)</p> <p>(0,20 Anschluss Gelände + 2,80 UG + 2,80 EG + 1,60 Kniestock licht + 0,50 Dachaufbau)</p>
	<p>Zusätzliche Einführung einer maximalen Firsthöhe (FH ) bezogen auf OK EFH</p> <p>von <b>9,70 m</b> bei künftig zweigeschossigen Gebäuden</p> <p>(2,80 EG + 1,40 Kniestock licht + 0,50 Dachaufbau + 5,00 bei 45° Dachneigung) bzw.</p>

	<p><b>12,10 m</b> bei künftig dreigeschossigen Gebäuden</p> <p>(2,80 EG + 2,80 1.OG + 1,00 Kniestocklicht + 0,50 Dachaufbau + 5,00 bei 45° Dachneigung)</p> <p>Alle Höhen behalten die „alte“ Differenz von 2,40 m zwischen 1 und 2 VG gemäß altem BPL weiterhin bei.</p>
	
<p>Ziffer III.5.2</p>	<p>Entfällt, da die Wandhöhen generell erhöht werden.</p>

<p>Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe unter Ziffer III.5.1 bis maximal 1,00 m zulässig.</p>	
<p>BV Ziffer III.5.3</p> <p>Wird die im gemeinsamen zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe hierzu auch Ziffer II.2.1) nicht ausgenutzt, darf die Höhendifferenz zwischen gewählter und maximal zulässiger Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens der maximalen Wandhöhe gemäß Ziffer III.5.1 zugeschlagen werden.</p> <p>Dieses Maß darf jedoch 0,30 m nicht überschreiten.</p>	<p>Letzter Satz entfällt.</p> <p>Dieses Maß darf der Wand- und der Firsthöhe zugeschlagen werden. Somit ist ein ebenerdiger Zugang möglich, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.</p>
<p><b><u>Thema Garagen</u></b></p>	
<p>BV Ziffer II.2.3</p> <p>Die Höhe Oberkante fertiger Garagenfußboden darf, bezogen auf die Straßenachse, maximal 0,30 m betragen.</p>	<p>entfällt</p>
<p>BV Ziffer II.6.4</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu er-</p>	<p>entfällt</p> <p>(Lage außerhalb Baufenster bereits in altem BPL geregelt!)</p>

<p>richten. Die Hinterkante der Garage, des Carports bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.</p>	
<p>BV Ziffer III.8.2</p> <p>Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine.</p>	<p>bleibt unverändert</p>
<p>BV Ziffer III.8.3</p> <p>Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer III.8.2 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.</p>	<p>bleibt unverändert</p> <p>wird mit oben stehender Ziffer zusammengefasst (analog BPL „Hinter Kirchfeld I“)</p>
<p><b><u>Thema</u></b></p> <p><b><u>Sonstiges</u></b></p>	
<p>BV Ziffer II.4.1</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:</p>	<p>Regelung analog BPL „Hinter Kirchfeld I“ (Ziffer 2.4.1 der neuen Bebauungsvorschriften)</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balkone, Vordächer bis 1,50 m.</li> </ul> <p>Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m.</li> </ul>	
<p>BV Ziffer II.5.1</p> <p>Sofern im zeichnerischen Teil Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen eingetragen sind, müssen diese eingehalten werden.</p>	<p>Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind frei wählbar (analog BPL „Hinter Kirchfeld I“).</p> <p>Herausnahme der Pfeile aus dem Plan</p>
<p>BV Ziffer III.3</p> <p>Als Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden.</p> <p>Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein.</p>	<p>entfällt</p> <p>(analog BPL „Hinter Kirchfeld I“).</p>
<p>BV Ziffer III.4</p> <p>Hausgruppen dürfen nicht länger als 45,00 m sein.</p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.</p>	<p>entfällt</p> <p>(teilweise analog BPL „Hinter Kirchfeld I“).</p>

<p>Die Dachgesimse müssen ebenfalls einheitlich sein.</p> <p>An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.</p>	
<p>BV Ziffer III.7.1</p> <p>Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, nicht überschreiten.</p>	<p>bleibt unverändert</p> <p>(analog BPL „Hinter Kirchfeld I“).</p>

## 2.2 Änderungen in Form von punktuellen Deckblättern

### 2.2.1 Deckblatt 1 – Ausweisung eines Bauplatzes anstelle eines öffentlichen Spielplatzes auf den Flst. Nr. 2533 und 2534 (Teil), Ecke Eichenstraße/Birkenweg

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf Flst. Nr. 2533 wird in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Festsetzungen der Umgebungsbebauung (Nutzungsschablone 4a) werden übernommen.

Südwestlich des neu entstehenden Bauplatzes befindet sich auf dem Flst. Nr. 2534 eine Turmstation des E-Werks Mittelbaden. Mittelfristig ist der Verzicht auf diese Turmstation angedacht. Stattdessen soll eine Kompaktstation errichtet werden. Hierfür kann die Grundstücksfläche auf ca. 25 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Die übrige Fläche kann dem neuen Bauplatz zugeschlagen werden.

### **2.2.2 Deckblatt 2 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 573/2 und 573/10, Schwarzwaldstraße**

Im Rahmen der Bauanträge zur Errichtung von zwei Doppelhäusern wurde jeweils eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen genehmigt. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt nun eine nachrichtliche Anpassung, indem die südlichen Baugrenzen auf den Grundstücken Flst. Nr. 573/2 und 573/10 um jeweils 1,50 m Richtung „Schwarzwaldstraße“ verschoben wurden.

### **2.2.3 Deckblatt 3 – Vergrößerung des Baufensters auf Flst. Nr. 2505, Leimenäcker 16**

Der genehmigte Anbau an das bestehende Wohnhaus auf Flst. Nr. 2505 überschreitet die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche nach Norden. Hier wird das Baufenster nun entsprechend größer gefasst.

### **2.2.4 Deckblatt 4 – Vergrößerung der Baufenster auf den Flst. Nr. 448/1, 448/2, 449/1, 451/3, 451/4 und 452, Rebhofweg 12,14,16, 18, 20 sowie Kiefernweg 1**

Die Grundstücke Flst. Nr. 449/1, 451/3, 451/4 und 452 weisen eine Tiefe zwischen 45 und 55 m auf. Hier wäre eine hinterliegende Bebauung, die privat über den vorderen Grundstücksteil erschlossen wird, realisierbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist jedoch nur ein schmales Baufenster entlang der Straße eingetragen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich größer gefasst. In diesem Zuge werden auch die Baufenster auf den Flst. Nr. 448/1 und 448/2 miteinbezogen und eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Hier liegt das Gebäude Kiefernweg 1 außerhalb des Baufensters und kann durch die Änderung in seiner Lage gesichert werden.

### **2.2.5 Deckblatt 5 – Vergrößerung der Baufenster auf Flst. Nr. 417/1, 417/2, 458/2, 460, Rebhofweg 2, 4, 6,8 sowie Zeller Straße 1**

Das Baufenster auf dem Flst. Nr. 417/2 umfasst lediglich den bestehenden Grenzbau. Durch die Vergrößerung des Baufensters nach Osten bzw. Südosten und Verbindung mit dem Baufenster auf Flst. Nr. 458/2 und 460 besteht nun die Möglichkeit eines freistehenden Neubaus. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücks-

fläche wird vor dem Hintergrund möglicher Erweiterungen an den Bestand neu festgelegt.

### **2.2.6 Deckblatt 6 –Vergrößerung der Baufensters auf Flst. Nr. 2522, 2523, 2524, 2524/1, 2525, Leimenäcker 5, 7, 34 und 36**

Das eng gefasste Baufenster auf dem Flst. Nr. 2523 lässt wenig Gestaltungsmöglichkeiten zu. Um das Eckgrundstück flexibler bebauen zu können, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. Das Flst. Nr. 2524/1, das der Gemeinde Biberach gehört, soll künftig auch für eine Bebauung nutzbar sein. Die Fläche kann auf die angrenzenden Bauplätze verteilt werden, um hier entsprechende Erweiterungen an bestehende Gebäude zu ermöglichen. Deshalb wird im gesamten Bereich des Deckblatts 6 die überbaubare Grundstücksfläche als Baufensterband zusammengefasst.

### **2.3 Verkehrsplanung/Müllentsorgung**

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

Da die Straßenführungen unverändert bleiben, ergeben sich auch keine Änderungen in der Müllentsorgung.

### **2.4 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **2.4.1 Entwässerung**

Das Entwässerungssystem bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt.

#### **2.4.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasser- bzw. Löschwasserversorgung bleibt weiterhin über das öffentliche Netz gesichert.

#### **2.4.3 Elektrizität**

Die Versorgung der neu geplanten Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Kabelnetzes. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Grabar-

beiten im Bereich der Kabeltrassen des E-Werks Mittelbaden vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

Bei der punktuellen Änderung durch das Deckblatt 1 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität betroffen. Auf dem Flst. Nr. 2534 befindet sich derzeit eine Turmstation des E-Werks Mittelbaden. Diese soll mittelfristig abgebaut und durch eine Kompaktstation ersetzt werden. Im Zuge dessen kann auch das zugehörige Grundstück auf ca. 25 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Der angrenzende neue Bau- platz kann entsprechend vergrößert werden.

#### **2.4.4 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinie- rung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebau- ungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Techni- sche Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unteririsch verlegt werden.

#### **2.4.5 Breitbandkabel**

Das Plangebiet wird über das Breitbandkabelnetz der Kabel BW versorgt. Bei Be- darf kann hier angeschlossen werden.

#### **2.5 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplans eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Das Ergebnis zeigte, dass in Teilflächen Kampfmittel angetroffen werden können. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Aus Gründen der

Gefahrenabwehr müssen hier vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Vor-  
sorge- bzw. Sicherstellungsmaßnahmen getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf  
hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbil-  
der beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht  
als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüg-  
lich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

### **3. Bebauungsvorschriften/Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Aufgrund einer übersichtlicheren Handhabung werden im Rahmen dieser Bebau-  
ungsplanänderung sowohl der gemeinsame zeichnerischen Teil als auch die Schrift-  
lichen Festsetzungen komplett neu gefasst. Sie ersetzen somit die derzeit rechts-  
kräftige Fassung der 18. Änderung komplett.

Dem zeichnerischen Teil wurden die B-Grunddaten mit Stand September 2010 zu  
Grunde gelegt.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung/  
Innenentwicklung handelt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleu-  
nigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1  
BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

## 5. Auswirkungen

Der Gemeinde Biberach entstehen durch diese 19. Änderung des Bebauungsplans neben den Planungs-/Verfahrenskosten Kosten für den Abbau der Turmstation und den Neubau einer Kompaktstation zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets.

Eine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen wird jedoch nicht erforderlich.

Aufgestellt: Lahr, 13.02.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin