

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Biberach an der Riß

Gemarkung Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Kolpingstraße / Saugauer 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)

1.0 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Gebietsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
----	------------------------------

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)

Unzulässig sind:

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

Wohnutzungen im Erdgeschoß sind entlang der Kolpingstraße und der Saugauer Straße unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Wohnungen keine Fassadenöffnungen zu den beiden Straßen aufweisen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekenwaren, 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 großsteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großsteilige 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 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 allgemein zulässig.

z.B. GFZ 2.0 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

z.B. TH 543,30 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß

z.B. OK 549,75 Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12), Meßpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von aufsteigender Wand mit der Dachhaut; Meßpunkt der Gebäudeoberkante ist der 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.

LH z.B. 3,50 Lichte Mindest- Durchgangs- Durchfahrthöhe in m gemäß Planeintrag.

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

a1 Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

a2 Abweichende Bauweise: innerhalb der überbaubaren Fläche ist an die Grundstücksgrenzen anzubauen

E nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist allgemein zulässig mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

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

Ga/St Flächen für Stellplätze und Garagen

St Flächen für Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich: Grundstückszufahrten sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

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

Gr / Fr 1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Gr / Fr 2 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 290/5 (Kolpingstr. 26/2) zu belastende Fläche.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 (2018-01) "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen, sodass die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllt werden. Die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Außen-Lärmpegel	Anforderungen DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungslästen, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _w ges in dB	41	36
		39	34

Außenlärmpegel = 71 dB(A) gem. Planeintrag

Außenlärmpegel = 68/69 dB(A) gem. Planeintrag

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 350 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von α 500Hz ≥ 0,6 aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

Schutzbedürftige Räume an den, entsprechend Planzeichnung, gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone / Loggen, usw.) ist an den, entsprechend Planzeichen, gekennzeichneten Fassaden nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitten ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

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.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Lageabweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes dargestellten Baugrenzen dienen auch zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen.

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

1.12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Zulässige Dachform für Hauptgebäude

- FD Flachdach
- MD Mansarddach
- DN 75° Dachneigung

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

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Erdgeschossfassaden zulässig; Werbeanlagen von mehr als 1 m² Ansichtsfläche müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Freistehende Werbestelen bis zu einer Höhe von 2,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Sich bewegend Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Freifächengestaltung

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

2.4 Ordnungswidrigkeiten

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

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Alllastverdachtsfläche

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

Altstandort (AS) Kfz-Werkstatt, Tankstelle Kolpingstraße 18-22 (Flächennr. 01038-000, Handlungsbedarf-Kriterium: B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

IV. Hinweise

Zum Abbruch vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich

Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich

z.B. (3) Geplante Hausnummer

z.B. 535.81 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.

Durchgang, Durchfahrt

4.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ortsbauplanes „Saugauer Vorstadt (Dollingerschule) vom 23.3.1956. 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 Überflutungsnachweis

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

4.4 Starkregeneignisse

Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßenflächen, abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücksteile dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Lichtbrücke- oder schlichte Kellerabgänge, Grundstücks- Tiefgaragenzufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Garagen und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

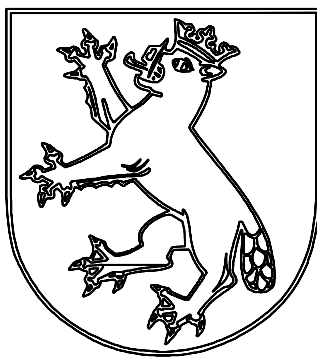
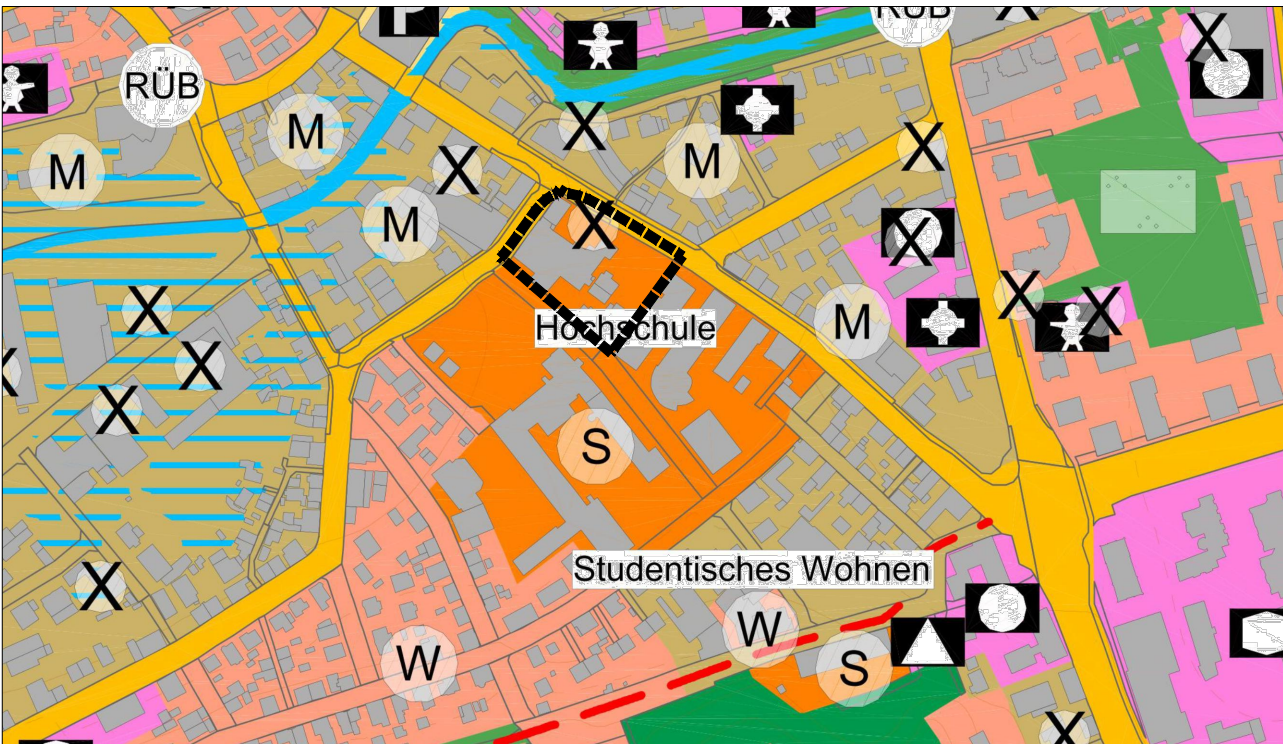
4.5 Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen

Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht für Erdwärmesondenbohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

4.6 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, Metallreste, 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Kolpingstraße / Saugauer Straße"

Plan im Original Maßstab: 1: 500 Plan Nr.: 948/14 Index Nr.: 2

gefertigt am: 03.06.2022

geändert am: 03.04.2023

Winter / Schober

Winter / Schober

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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)

Biberach, gez. Adler (Amtsleiter)