

STADT BIBERACH AN DER RISS GEMARKUNG BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße / EnBW-Areal" 1. Änderung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 27.07.2001
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995 geändert durch Gesetz vom 19.12.2000
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990
DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG)	i.d.F. vom 23.07.1993

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

Reform- und Drogeriewaren, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonst. Textilien, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportkleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-Porzellan- und Keramikwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fotogeräte und Videogeräte mit Zubehör, Fotowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik (§ 1 Abs. 9 i.V. mit Abs. 5 BauNVO)

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

Ausnahmsweise ist Werksverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerkerbetrieb stehen bis max. 1200 m² Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sind nur bis 1200 m² Geschossfläche zulässig.

Die im Gewerbegebiet unter § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 aufgeführten Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sind unzulässig.

Die im Gewerbegebiet unter § 8 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Ziff. 3)

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 als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. III-IV - als Mindest- und Höchstgrenze

FH / OK Firsthöhe / Oberkante in Metern als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Firsthöhe / Oberkante ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist Oberkante First bzw. Dachabschluss.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Oberkanten sind für untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) bis max. 3.0 m ausnahmsweise zulässig.

TH Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze
(§16 Abs.2 und 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der aufsteigenden Wand.

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

o offenen Bauweise

a abweichende Bauweise:
die Bauweise ist durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) definiert.

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

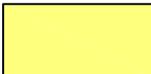
 Baugrenze

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

 Hauptfirstrichtung

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Gehweg

1.7 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

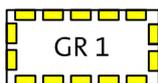
 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Abstandsrün

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünfläche für die Erholung

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkfläche

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

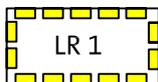
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



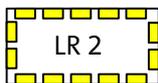
Mit einem Gehrecht zugunsten Magdalenenstraße 24, Adolf - Pirrung - Straße 5/1 und 7 zu belastende Fläche



Mit einem Gehrecht zugunsten Magdalenenstraße 24, Adolf - Pirrung - Straße 5/1 und 7 sowie Flst. Nr. 1317/39 (Fa. KaVo) zu belastende Fläche



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Flst. Nr. 178 (Fa. KaVo)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu belastende Fläche



Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Magdalenenstraße 24, Adolf - Pirrung - Straße 5/1 und 7 zu belastende Fläche



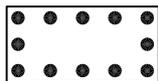
Mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



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

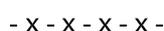


Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu pflegen.

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen und Geschossezahlen

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (ist nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

1.11 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 BauGB können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb
FD = Flachdach, WD = Walmdach

2.2 Freiflächengestaltung

Je 6 ebenerdig angeordneter, offener Stellplätze (nicht Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern) ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat min. 2,5 m x 2,5 m zu betragen.

Nicht überbaute Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig. Metallzäune bis max. 2,5 m Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §74 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer gegen die Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

z.B. (20) geplante Hausnummer

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße / EnBW-Areal liegt teilweise Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen, geänderten Ortsbauplanes Wilhelmstraße / Eisenbahnstraße / Güterhallenstraße" vom 24.06.1969 (Genehmigung durch das Regierungspräsidium) sowie des Bebauungsplanes "Eisenbahnstraße - Nord / Magdalenenstraße" vom 16.08.1969. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße / EnBW-Areal " treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Altlastverdachtsfläche

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit den Schadstoffen LHKW, PAK, CU und Ni sind die Bauarbeiten gutachterlich zu überwachen. Insbesondere ist die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung von anfallendem Erdaushub durch den Gutachter sicherzustellen.

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen muss aufgrund der Grundwasserbelastungen mit den Schadstoffen LCKW und PAK die ordnungsgemäße Ableitung des geförderten Grundwassers unter gutachterlicher Überwachung sichergestellt werden.

3.3 Immissionsvorbelastung

Das Baugebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Bahnlinie. Die DB-AG ist deshalb nicht verpflichtet sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

3.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 i.V. m. §8 DSchG BW.