

" Zeppelinring Ost III"

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 21.12.2006
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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



Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

Im Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Ziff. 5, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

Die unter § 7 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 21 a BauNVO)

Grundfläche:

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert zugleich die maximal zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV als Höchstgrenze

Gebäudehöhe

OK max. = z.B. 548,00 Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Oberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkante Attika.

Überschreitungen mit untergeordneten Aufbauten wie z.B. Treppenhaus, Aufzugsüberfahrt und Lüftungsauslässe bis 2,00 m, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektor) können als Ausnahme zugelassen werden (§16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- a abweichende Bauweise:
geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche

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

 Baugrenze

Bei grafischer Ermittlung der überbaubaren Fläche ist die Mitte der Signatur (schwarz-weiß-Darstellung) der Baugrenze oder Baulinie maßgebend.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

 TG/HTG Flächen für Tief-, bzw. Halbtiefgaragen

 St Flächen für Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

z.B. 535.00 Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus Bestand übernommen.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen:

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

 GR/FR Mit einem Gehrecht / Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

 GR/LR Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

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

 Zur Minderung des vom Zeppelinring ausgehenden Verkehrslärms sind Neubauten für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich III-IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von:

- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereich I + II
 - mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III
 - mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform

nur Flachdach zulässig

2.2 Dachgestaltung

Dächer sind mit hellen Eindeckungsmaterialien (Kies) zu versehen oder extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind ausnahmsweise zulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig.

2.4 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Hauptgebäude zu integrieren.

2.5 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 z.B. (1) Geplante Hausnummer

3.2 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne "Pflugwiesen I" vom 31.05.1955 und "Zeppelinring Ost II", vom 19.06.1991. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Zeppelinring Ost III" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.3 Hochwasserschutz

Derzeit werden für ausgewählte Gewässer - hier die Riß - sogenannte "Hochwassergefahrenkarten" (HWGK) erstellt. Hiermit soll ein Hochwasserrisikomanagement betrieben werden. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Riß. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Gebiet jedoch nur bei einem Hochwasser mit der Einstufung "HQ extrem" betroffen. Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen; daher können sich noch Änderungen an der Einstufung ergeben.

3.4 Erdwärmesonden

Bohrungen für Erdwärmesonden dürfen nicht tiefer als 15 m ausgeführt werden.



Stadt Biberach an der Riß
Bebauungsplan: " Zeppelinring Ost III "

Plan im Original Maßstab: 1:200 Plan Nr.: 913/13 Index Nr.: 2
gefertigt am: 06.03.2013 Winter / Enns
geändert am: 07.05.2013 Winter / Enns

Stadtplanungsamt:

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

Der Gemeinderat hat am _____ diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom _____ hat mit der Begründung vom _____ öffentlich ausgelegt.
vom _____ bis _____

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. als Satzung beschlossen.
vom _____

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)