

Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Textteil)

" Studentenwohnen Karl-Müller-Straße "

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 01.03.2010
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Sondergebiet "Studentenwohnheim" (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von studentischem Wohnen.

Zulässig sind:

- Studentenwohnheim(e)
- Stellplätze
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl / Höchstgrenze

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

z. B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. OK max. maximale Oberkante

Die Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz DHHN 12). Messpunkt ist der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (z.B. Attika).

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bauweise

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- a Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 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)



Flächen für Stellplätze

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

1.6 Flächen für Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Fledermausquartier Eiskeller -

Der Eiskeller ist in seiner Art zu erhalten und als Fledermausquartier zu Überwinterung umzunutzen. Der Eingang zum Keller sowie der Entlüftungsschacht sind nach Abbruch des Gebäudes zu verschließen. Für den Einflug der Fledermäuse sind einige spaltenartige Öffnungen vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit dem Büro VisualÖkologie, Esslingen abzustimmen.

- Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse -

Es sind Tagesquartiere für Fledermäuse an der Fassade des Gebäudes vorzusehen.

Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach einzuholen.

1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Anpflanzen von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen

Je angefangene 450 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenbeispiele: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer Platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*). Eingetragene Standorte sind unverbindlich.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

z.B. EFH 540,10 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 30 cm festgesetzt.

1.10 Anlagen zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Regenrückhaltung und Versickerung ist das Oberflächen- / Dachflächenwasser über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Hauptversorgungsleitung oberirdisch (wird abgebaut)



Höhenlinie mit Angabe der Höhe in m ü. NN



sonstige Abgrenzung (Waldabstand)

1.12 Nutzungsschablone

Gebietsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Dachformen siehe Planeinschrieb
FD = Flachdach

2.2 Dachgestaltung

Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

(1) 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 (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

(2) Grundstückseinfriedigungen sind in Form von lebenden Hecken und begrünten Zäunen zulässig.

(3) Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist ein Mindestabstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m einzuhalten. Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

Stützmauern bis zu 1 m Höhe sind zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer Ziffer 2.4 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Gemäß § 75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld belegt werden.

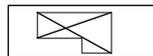
III. HINWEISE

3.1 Sonstige Planzeichen

z.B. 284/9 Flurstücksnummern



Gebäudebestand



Gebäudeabbruch

3.2 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Müller-Str. / Raustr.“ vom 13.06.1998. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße" verlieren in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Karl-Müller-Str. / Raustr." ihre Rechtsverbindlichkeit.

3.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist vom Eigentümer ordnungsgemäß in Abstimmung mit dem Landratsamt zu entsorgen.

3.4 Waldabstand

(§ 4 Abs. 3 i.v.m. § 56 Abs. 3 LBO)

Mit Gebäuden ist ein 30 m Waldabstand einzuhalten. Gemessen wird der Abstand vom Fußpunkt hochstämmiger Traufbäume zu Gebäuden. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche kann eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes nur unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- Das Gebäude muss konstruktiv so ausgeführt sein, dass umstürzende Bäume an der Fassade abgleiten.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist gegenüber dem Waldeigentümer eine Haftungsausschluss-erklärung erforderlich. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

3.5 Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes sind keine spezifischen Maßnahmen erforderlich, da die Umsetzung der Planung voraussichtlich keinen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verletzen wird. Vorsichtsmaßnahmen bezüglich Fledermäusen bei Abbruch des Gebäudebestands sind jedoch zu beachten. Auf die Artenschutzrechtliche Stellungnahme von dem Büro VisualÖkologie, Dipl. Biol. Hans-Georg Widmann vom 19.10.2012 wird verwiesen.

3.6 Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

3.7 Beleuchtung

Zur Beleuchtung des Parkplatzes sind entsprechende Planflächenstrahler, die nur den Parkplatz ausleuchten oder LED's bzw. NAV Lampen vorzusehen.

3.8 Geotechnik

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kiesabbaus. Die anstehenden, stellenweise nagelfluhartig verfestigten Terrassenschotter werden von risseiszeitlichen Moränensedimenten überlagert. Unterhalb der Terrassenschotter lagern Feinsand- und Mergelablagerungen der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sowie ggf. mit Altablagerungen ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 werden empfohlen.

3.9 Wasserversorgung

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung (max. zwischen 18 m und 39 m übers Baufeld verteilt).

Bohrtiefenbeschränkung:

Flurstück 284/11 max. 18 m

Flurstück 284/9 max. 18 m bis 22 m

Teil von Flurstück 285/1 max. 22 m bis 39 m

3.10 Versorgungsleitungen

In der Karl-Müller-Straße befindet sich eine Gasmitteldruck- und Wasserversorgungsleitung. Die Bauverfahren der Tiefbauabieten sind so zu wählen, dass Gefährdungen für die naheliegenden Versorgungsleitungen ausgeschlossen werden.

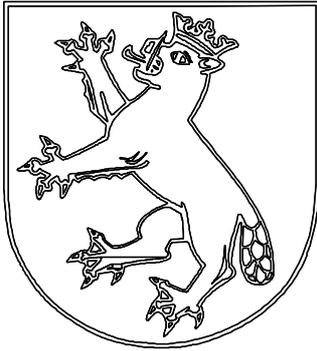
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

4.2 Naturschutz

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 43 Abs. 2 NatSchG BW nur in der Zeit vom 01.10. - 01.03. möglich.



Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:
" Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:12-028 Index Nr.: 1

gefertigt am: 27.11.2012

geändert am: 05.02.2013

geändert am:

LK&P

Stadtplanungsamt: _____

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 24.09.2012 beschlossen und am 05.12.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.12.2012 bis 21.12.2013.

Der Gemeinderat hat am 21.03.2013 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.02.2013 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.04.2013 bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf vom 05.02.2013 hat mit der Begründung vom 18.04.2013 bis 17.05.2013 öffentlich ausgelegt.

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

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)