Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Karlstraße 16 "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt gändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändertdurch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1-11 BauNVO)

1.1.1. WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
1. Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
2. Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,4** — Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Tiefgaragen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Kellerräumen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. III** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **OK** — Gebäudeoberkante als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Für das gesamte Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen festgelegt ist, definiert zugleich die Bauweise. An allen Seiten kann bis an die Baugrenze gebaut werden bzw. ist eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Baugrenze Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

1.4.3. Die in der Planzeichnung dargestellte Mauer ist entsprechend ihrer Lage mit einer Länge von max. 9,00 m und einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.

1.4.4. Die in der Planzeichnung dargestellten Rampen und Treppenanlagen sind wie im Vorhaben- und Erschließungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.5. Die Loggien und Freisitze sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Ein- und Ausfahrstbereich zur Tiefgarage

1.6. FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1. Tga Fläche für Tiefgarage

1.6.1.1 Die Tiefgarage ist entsprechend der Planzeichnung in der Darstellung als Grenzbebauung zulässig.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.7.1. Flachdächer sind extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.

1.7.2. Die zu begrünenden Flächen der Tiefgarage, die nicht als Wege oder Zugänge benötigt werden, sind mit einer Bodensubstratschicht für Vegetation in einer Mindesthöhe von 50 cm auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Vollgeschossen und Gebäudehöhen

1.8.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive) in der Fassung von 15.07.2014 ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8.4. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	III
0,4	-
o	FD

OK max. / Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachform

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenzen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig.

2.1.2. Solaranlagen zur Erzeugung von Strom oder Solarthermie sind zulässig. Sie müssen mind. 1,50 von der Traufkante zurücktreten und dürfen die Höchstgrenze der Gebäudeoberkante um max. 1,0 m überschreiten.

2.2. WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

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

2.3. FÜHRUNG VON NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Laubbäumen und Sträuchen zu gestalten.

2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Es wird auf die Festsetzung zur Bauweise auf den Punkt 1.3.2 verwiesen.

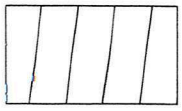
2.6. ORDNUNSWIDRIGKEITEN

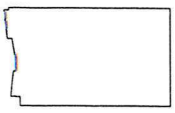
2.6.1. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Ziffer 2 LBO handelt, wer Ziffer 2.1.1 + 2.1.2 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Gemäß § 75 Abs. 2 LBO können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzung dieses Bebauungsplanes mit Bußgeld belegt werden.

3. HINWEISE

3.1.1. 542.94 × Geländehöhen/ Straßenhöhen Bestand

3.1.2.  Bestandsgebäude

3.1.3.  geplante Gebäude

3.1.4. z.B. 286/55 Flurstücksnummern

3.1.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

3.1.6. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.1.7. Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros Umweltkonzept Dipl.Biologin Tanja Irg, Schützenstraße 17, 88477 Kleinschafhausen, vom Oktober 2013 verwiesen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist eine Beseitigung der Altgehölze nicht zwischen Anfang März und Ende September zulässig.

3.1.8. Die Vorgaben von § 45b Absatz 3 des Wassergesetztes und der § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu berücksichtigen.

3.1.9. Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln.
Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitgung zu beachten.