

Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Textteil)

"Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 01.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

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



Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das mit MK 1, MK 2 und MK 3 bezeichnete Kerngebiet festgesetzt:

1.1 Die unter § 7 Abs. 2 Ziff. 2 genannten Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige 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. m. Abs. 5 BauNVO).

Im MK 1 und MK 3 sind zusätzlich auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO).

Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente im MK 2 als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

1.2 Für den künftigen Gesamtbetrieb im MK 2 (Lebensmittelmarkt, Bürofläche, Boardinghaus) werden zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen immissionsschutztechnische Festsetzungen getroffen. (siehe unter Hinweise 3.7 Schalltechnische Untersuchung der Fa. hcon und Durchführungsvertrag)

1.3 Im MK 2 und MK 3 sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten sonstigen Wohnungen allgemein zulässig.

1.4 Folgende unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Vergnügungsstätten (wie 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) sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

1.5 Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten „Tankstellen“ sind im Kerngebiet unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

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

z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. GFZ 3,0 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV – als Höchstgrenze

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

Gebäudehöhe

z.B. GH 16 m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Oberkante wird als absolutes Maß zwischen Oberkante Dach und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Oberkante ist der Schnittpunkt der Gebäudemittelachse mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist ein amtlicher Geländeschnitt mit Schnittpunkt in der Gebäudemittelachse. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 2,0 m Höhe sind zulässig.

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


a Abweichende Bauweise:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude ohne Längenbeschränkung an der Grenze angebaut werden.

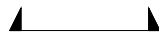
4.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

 Baugrenze

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche (siehe Einschrieb)

 Einfahrtbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen

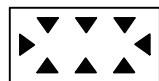
Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

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

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

 TGa. Flächen für Tiefgaragen

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

 Zur Minderung des von der Hauptverkehrsstraßen „Bismarckring, Zeppelinring, Ulmer-Tor-Straße und Bahnhofstraße“ ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche

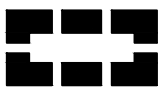
(z.B. LPB III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Der bauliche Schallschutz gegenüber dem Außenlärm ist im Baugesuch nachzuweisen. Zur Minderung des von der Bahnstrecke ausgehenden Schienenverkehrslärms sind ebenfalls bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 (DIN 4109) erreicht wird:

- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereich I + II
- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV
- mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V
- mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI

Es wird empfohlen im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

8.0 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen / Geschossigkeit

9.0 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Auf Neubauten sind nur Flachdächer zulässig.

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

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind bezogen auf jede angrenzende öffentliche Verkehrsfläche 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 Blinklicht sind unzulässig.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

2.4 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.5 Freiflächengestaltung

Nicht unterbaute Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

Die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden, nicht überbauten Hausvorflächen sind im gleichen Material und in gleicher Oberflächengestaltung wie die Verkehrsfläche zu gestalten oder als Beete zur Fassadenbegrünung anzulegen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer den Ziffern 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. HINWEISE

3.1 z.B. (12) Geplante Hausnummer



Bestand Gebäude innerhalb Geltungsbereich



Bestand Gebäude außerhalb Geltungsbereich

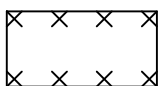
3.2 Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.3 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 381/1 „Adolf-Pirring-Straße / Magdalenenstraße / EnBW-Areal – 1.Änderung“ vom 26.05.2007. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarckring, Adolf-Pirring-Straße, Ulmer-Tor-Straße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 213 „Eisenbahnstraße - Nord / Magdalenenstraße“ vom 16.08.1969. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarckring, Adolf-Pirring-Straße, Ulmer-Tor-Straße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.4 Altlastverdachtsflächen



Altlastverdachtsflächen: Auf dem Flurstück 1316/8 ist eine Altlastenverdachtsfläche mit der Objektnummer „B 01878/000“ (Handlungsbedarf „B“ = Belassen zur Wiedervorlage) erfasst. Baumaßnahmen, die in diese Altlastverdachtsflächen eingreifen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

3.5 Erdwärmesonden

Erdwärmebohrungen sind aufgrund der Bohrtiefenbeschränkung von max. 9.0m im Plangebiet nicht möglich.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt laut vorläufiger Hochwassergefahrenkarte im sogenannten HQ extrem.

3.7 Schalltechnische Untersuchung "Gewerbelärm"

Die Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 14080_gew_gu01 der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering vom 27.08.2014 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung ist Bestandteil des Bebauungsplans "Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße".

3.8 Schalltechnische Untersuchung "Verkehrslärm"

Die Schalltechnische Untersuchung - Areal Bahnhofstraße / Bismarckring / Zeppelinring der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Kändlerstraße 1, 01129 Dresden vom 25.02.2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße".

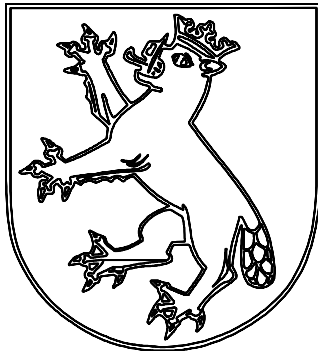
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



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

Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.



Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

" Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 923/12 Index Nr.:1

gefertigt am: 20.10.2014

Fischer / Arnold

geändert am:

geändert am:

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

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

Ausfertigung:

Kuhlmann (Bürgermeister)

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)