

Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Zeppelinring Ost IV "

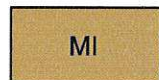
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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
DIE 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)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6,7 und 8 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).



Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

Im Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Ziff. 5 genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig (§ 1 Abs. 5 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).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig: Nahrungs- und Genussmitteln, 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).

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse
z.B. III als Höchstgrenze

Gebäudehöhe
OK z.B. 547,20 m 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.

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o offene Bauweise
- a1 Abweichende Bauweise:
 die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen festgelegt ist, definiert zugleich die
 Bauweise. eine Unterschreitung der in §5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten
 Mindestabstandsflächen ist zulässig.
- a2 Abweichende Bauweise:
 offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

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



Baulinie



Baugrenze

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



St. Flächen für Stellplätze



TGa. Flächen für Tief- bzw. Halbtiefgaragen

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche und der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche unzulässig.

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

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Öffentlicher Gehweg
-  Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

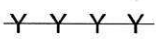
Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

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

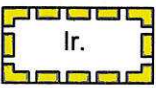
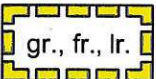
1.8 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

-  Zweckbestimmung: Elektrizität

1.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Die mit Planzeichen umgrenzten Flächen stellen einen Gewässerrandstreifen dar und dienen der Gewässerbewirtschaftung, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserflusses. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

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

-  Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung zu belastende Fläche
-  Mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung zu belastende Fläche.

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

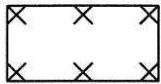
-  Zur Minderung des vom Zeppelinring sowie des von der Bahn ausgehenden Verkehrs- und Schienenverkehrslärms sind bei Neubauten für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (z.B. LPB, Lärmpegelbereich III-IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen 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
 - mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V
 - mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen.
Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

1.12 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. Bei ihrem Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen

1.13 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)



Altlastverdachtsfläche

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Biberach im Vorfeld zu prüfen, ob Altlasten vorhanden sind und welche Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Altlasten vorzunehmen sind.

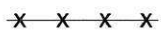
1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Sonstige Abgrenzung

1.15 Nutzungsschablone

Gebietsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform

1.16 Ordnungswidrigkeiten

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mindestens 50 %.

2.2 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit hellen Eindeckungsmaterialien (Kies) zu versehen oder extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind ausnahmsweise zulässig.
Dächer von Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen.

2.3 Müllbehälter

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

2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen müssen parallel zur Fassade horizontal angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen nur an fensterlosen Gebäudeteilen (hiervon ausgenommen Brüstungen) in Form eines Schriftzuges oder Logos, unbeleuchtet, hinterleuchtet oder beleuchtet, nicht jedoch selbstleuchtend, mit einer Einzelgröße von 4 m² je Geschäft oder Einrichtung unterhalb der Attika angebracht werden.

In der Summe dürfen die Werbeanlagen je Fassade 20 m² nicht überschreiten.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Freiflächengestaltung

Nicht unterbaute Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer Ziff. 2.1, 2.2, und 2.4 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. HINWEISE

- - - - - Geplante Grundstücksgrenze

z.B. (22) Geplante Hausnummer

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.1 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 I / Parkhaus". Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Zeppelinring Ost IIV" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Hochwasserschutz

Derzeit liegen für ausgewählte Gewässer – hier die Riß – sogenannte "Hochwassergefahrenkarten" (HWGK) vor. 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.

3.3 Erdwärmesonden

Bohrungen für Erdwärmesonden dürfen nicht tiefer als 9,0 m ausgeführt werden.

3.4 CEF - Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz

Anbringung von 17 Nistkästen für Vögel (12) und Fledermäuse (5) auf den Flst. Nr. 1273 und 1295 Gemarkung Biberach.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altstandorte einer "Haustankanlage" auf Flst. Nr. 165/3 und 165/5 mit der Flächennummer 1049, sowie einer "Landmaschinenwerkstatt" auf Flst. Nr. 165/2. Bei Eingriff in den Boden ist mit Belastungen zu rechnen. Um eine ordnungsgemäße Verwertung der Gebäudesubstanz und des anfallenden Bodens sicherzustellen, sind repräsentative Untersuchungen mit anschließender Klassifikation erforderlich. Die Dokumentation dieser Ergebnisse ist dem Landratsamt mitzuteilen, um diese im Altlastenkataster für eine Neubewertung berücksichtigen zu können.

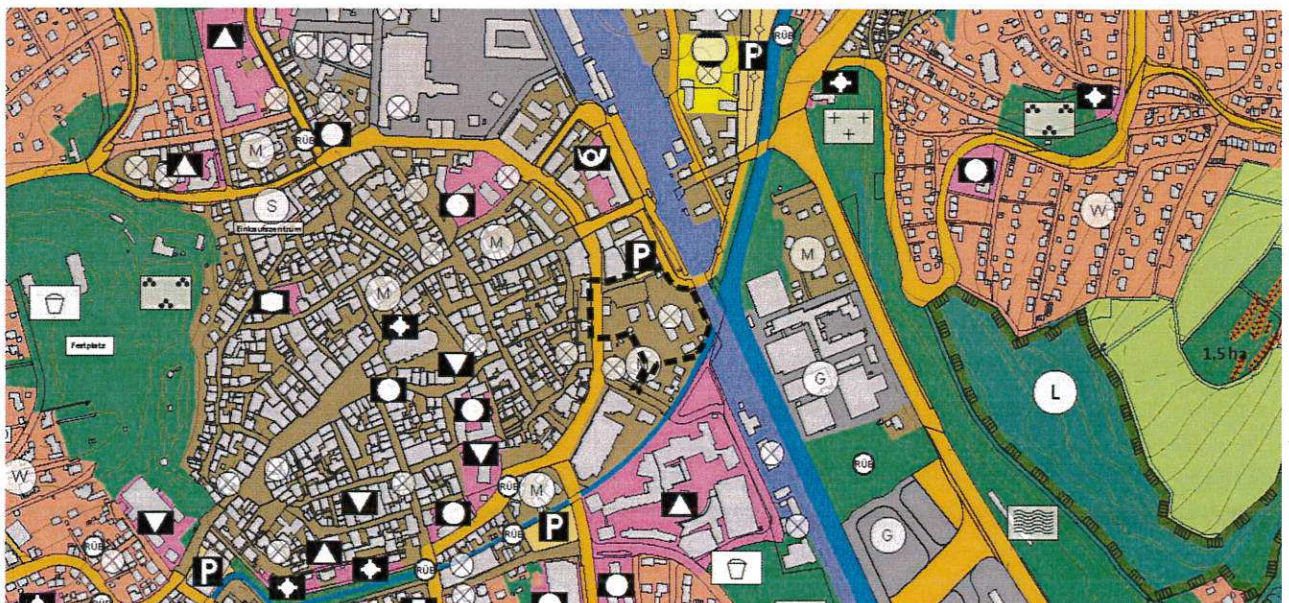
3.6 Blendschutz Bahnanlage

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. In ihrer Farbgebung und Strahlrichtung seien sie so anzuordnen dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sei.

3.7 Sicherungsmaßnahmen am Bahndamm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein, mit den zuständigen Stellen (Tiefbauamt der Stadt Biberach, Regierungspräsidium Tübingen / Straßenamt sowie DB Projektbau GmbH, Stuttgart) abgestimmter Standsicherheitsnachweis für den Bahndamm mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu erbringen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: **"Zeppelinring Ost IV"**

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 920/13 Index Nr.:3

gefertigt am: 10.10.2014

Winter / Arnold

geändert am: 16.12.2014

Winter / Schoßer

geändert am: 17.02.2015

Winter / Schoßer

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 ausgelegen.

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

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)