

Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014
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

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-----	---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig: Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Nahrungs- und Genussmittel, 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, 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).

Ausnahmsweise ist Werkverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerkerbetrieb stehen bis zu max. 800 m² Geschossfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Im mit „Parkhaus 1“ gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur folgende Nutzungsarten zulässig: Parkhäuser, Garagen, Stellplätze (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im mit „Parkhaus 2“ gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur folgende Nutzungsarten zulässig: Parkhäuser, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Mobilitätszentrale, Busstellplätze, Fahrradwerkstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Grundfläche

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II – als Höchstgrenze

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

Gebäudehöhe

OK Oberkante 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. Fehlt dieser Bezugspunkt, so gilt das gewachsene Gebäude. Ermittlungsgrundlage ist ein amtlicher Geländeschnitt mit Schnittpunkt in der Gebäudemittelachse.

1.3 Bauweise

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

a1 Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

 Baugrenze

Innerhalb des Leitungsrechts 2 ist eine Lichte Höhe von 4,5m für Instandhaltungsarbeiten an den Leitungen freizuhalten und mit Toren / Zugängen zugänglich zumachen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Nur innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze für Busse allgemein zulässig.

„Parkhaus 1“ und „Parkhaus 2“ Parkhäuser als mehrgeschossige Parkierungsbauwerke, Tiefgaragen

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

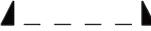


Feuerwehr

Wohnungen für Angehörige dieser Einrichtung sind allgemein zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

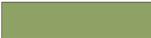
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- und Radwege)
-  Einfahrtsbereich für Garagen und Stellplatzanlagen
-  Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt darf 6,00 m betragen. Ausnahmen sind nur beim Nachweise betriebsbedingter Gründe zulässig.

1.8 Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 WG Baden-Württemberg und §38 WHG nachfolgende Handlungen verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlage i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze und befestigte Wege nicht zulässig sind. Als bauliche und sonstige Anlagen gelten auch Geländeänderungen, Befestigungen, Materiallager, Kompost- und Abfallhaufen.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder soweit die Beseitigung für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
Auf der Fläche sind Habitate für Zauneidechsen anzulegen und zu pflegen. Auf der Fläche sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und zu pflegen.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-  Mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung für die Errichtung und Wartung eines Abwasserkanals zu belastende Fläche.
-  Mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ewa.riss für die Wartung einer Wasserleitung zu belastende Fläche

1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.13 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	--
Bauweise	Dachform

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig:

- Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Fassadenflächen zulässig.
- Werbeanlagen müssen auf dem Gebäude an der Vorderkante parallel zum Gebäude angebracht werden. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. der Attika max. 2,5 m überragen.
- Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 5,0 m im Verhältnis 1 : 5 zulässig.
- Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild bis maximal 5 m Höhe und mit 1,0 x 1,5 m Grundriss auf der Gewerbefläche zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahnen, wobei pro Grundstück max. 3 Werbefahnen zulässig sind.

2.2 Freiflächengestaltung

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mindestens 2,5 m x 2,5 m zu betragen.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn diese aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich sind.

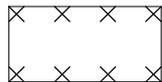
2.3 Ordnungswidrigkeiten

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

3. HINWEISE

— — — — Geplante Grundstücksgrenze

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



Altlastenverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 2118/9, 2328, 1325/1, 2118/16, 2116/16, 2118/9 befinden sich Altlastenverdachtsflächen mit den Objekt Nummern (OU) 1219, (B) 100, (B) 1193, (B) 1803, (B) 1811, (B) 1813. Dort ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches bei Baumaßnahmen, die in diese Bereiche eingreifen, durch einen sachverständigen Gutachter zu beproben und zu klassifizieren ist, damit die ordnungsgemäße Verwertung sichergestellt werden kann. Für mehrere Altlastenverdachtsflächen und Teilbereiche liegen dem Landratsamt Biberach bereits Gutachten vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

AA Schrebergärten Bleicherstraße 70, Flächennummer (OU) 1219 (Flurstück Nr. 2118/9)

AA 21/19 Auffüllplatz Bleicherstraße, Flächennummer (B) 100 (Flurstück 2328)

AS Holzleimbau Bleicherstraße 40, Flächennummer (B) 1193 (Flurstück 1325/1)

AS Tanklager Bahnhof, Flächennummer (B) 1803 (Flurstück 2118/16)

AS Ehemalige Bahnmeisterei-Werkstatt Bahnhof, Flächennummer (B) 1811 (Flurstück 2116/16)

Gewerbstandort Autowrack-Verwertung Bahnhof, Flächennummer (B) 1813 (Flurstück 2118/9)

3.2 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „232 Ortsbauplan Wilhelmstraße - Eisenbahnstraße - Güterhallenstraße“ vom 27.06.1969, „356 Magdalenenstraße / Bleicherstraße“ vom 08.09.2000, „218 Verbreiterung südliche Bleicherstraße“ vom 18.07.1970, „381/1 Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße / EnBW Areal“ vom 08.01.2007 und „365 Textbebauungsplan Einzelhandel“ vom 14.12.2002. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans „Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

3.3 Schallschutz bei dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mittels eines Schallgutachtens nachgewiesen ist, dass die Wohnräume vor unverträglicher Schalleinwirkung geschützt sind.

3.4 Bohrtiefenbeschränkung

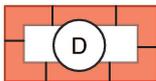
Erdwärmesondenbohrungen sind auf Grund der Bohrtiefenbeschränkung im Plangebiet nicht zulässig.

3.5 Beleuchtung an der Bahn

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zugestaltet. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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



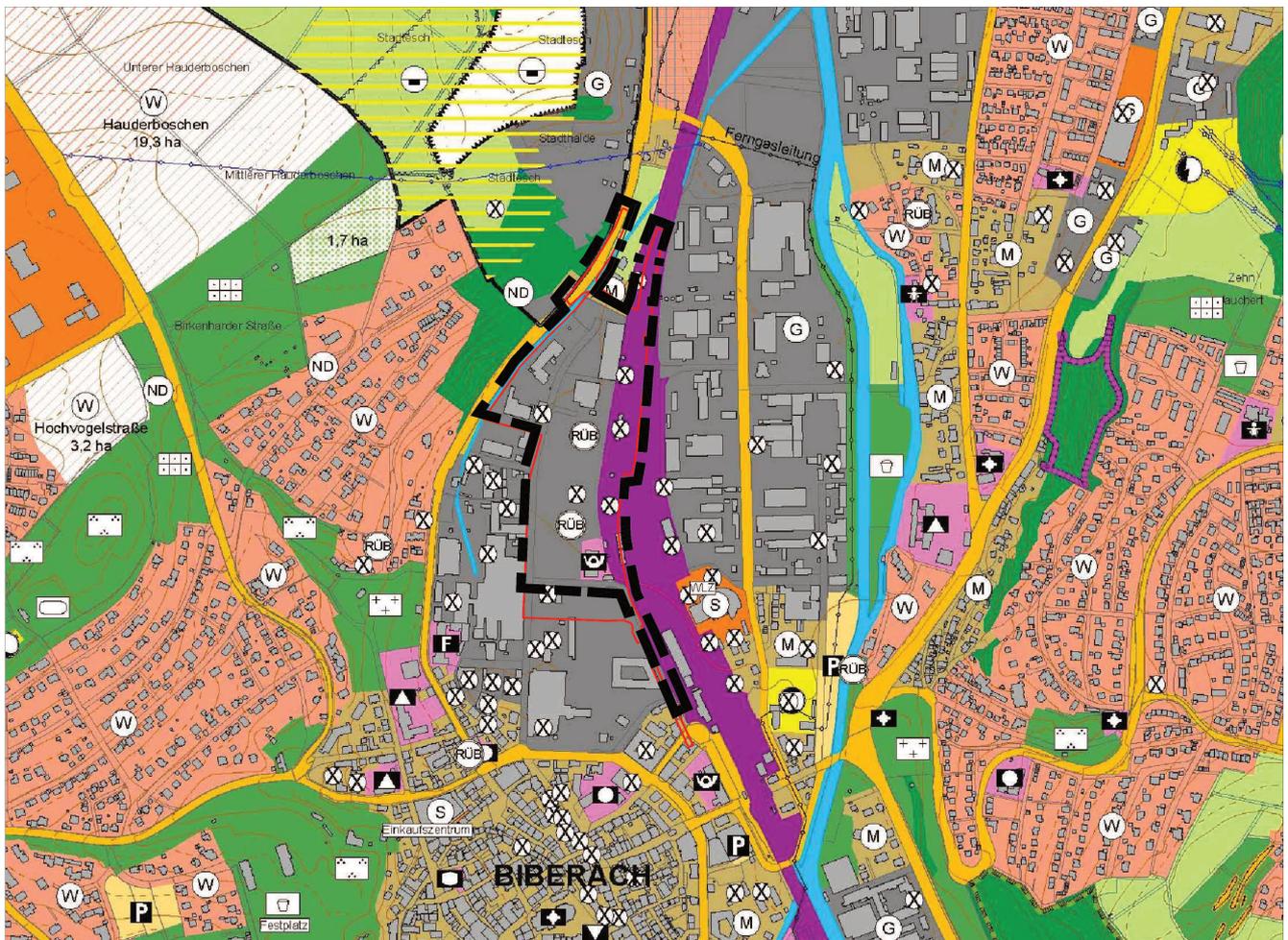
Denkmalgeschütztes Gebäude gemäß § 2 i.V.m § 8/12 DSchG BW

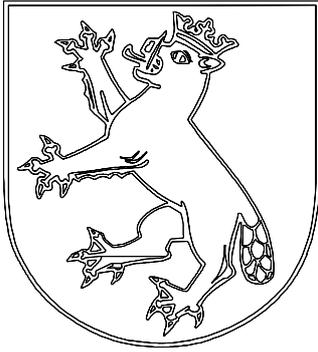
4.2 Wasserrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bach

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan





Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)

Plan im Original Maßstab: 1:1000 Plan Nr.:922/12 Index Nr.:3

gefertigt am: 14.03.2014

Biemann / Enns

geändert am: 18.08.2014

Biemann / Enns

geändert am: 26.08.2014

Biemann / Schoßer

geändert am: 09.09.2014

Biemann / Enns

geändert am: 26.09.2014

Biemann / Enns

geändert am: 20.02.2015

Biemann / Enns

geändert am: 18.03.2015

Biemann / Enns

geändert am: 30.04.2015

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

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)