

"Berthold-Hupmann-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch(BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
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 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter"
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" dient der Unterbringung von Einzelhandel für die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

a) Zulässige Nutzungen sind:

- Lebensmittelmarkt
- Getränkemarkt
- Bäckerei mit integriertem Café

b) Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" sind maximal 20% der Grundstücksfläche als Verkaufsfläche zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig: Reform- und Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümerie, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Leder- und Galanterieware, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und Sportbekleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Foto- und Videogeräte, Fotowaren, Musikalienhandel und –instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik.

Außer Grund- und Nahrungsmittel können als Ausnahme die ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

c) Lärmschutzvorkehrungen

- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind als glatte Asphaltdecke herzustellen
- Ein Teil der Stellplätze sind wie in Punkt 1.13 beschrieben zu überdachen
- Die Lüftungs- und Kälteanlagen sowie Heizungsanlagen sind im Anlieferbereich auf der den Wohnungen abgewandten Gebäudeseite zu installieren
- Die Geräuschemissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sind bei einem Abstand der Geräte von 25 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635, Ausgabe 1984, über die „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746:2011-03 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von LWA = 70 dB(A) zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel Lp in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 48 dB(A).
- Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe in der Summe bei einem Abstand zum Wohnhaus im WA von 25 m auf einen Schalleistungspegel LWA von 80 dB(A) erhöht werden.
- Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate des REWE-Marktes zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schalleistungspegel LWA entsprechend anzupassen.
- Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist an der östlichen, der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Das Leergutlager ist als geschlossenes Leergutlager an der östlichen Gebäudeseite zu errichten

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

z.B. GRZ = 0,72 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse
z.B. I als Höchstgrenze

OK z.B. 575,00 - 577,00 Oberkante als Mindest- und Höchstgrenze
Die Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12).
Messpunkt ist der obere Abschluss aufsteigende Wand.

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

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 und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

Nebenanlagen mit Ausnahme der unter 1.13 festgesetzten Überdachungen aus Lärmschutzgründen sind innerhalb der für Stellplätze besonders ausgewiesenen Fläche unzulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0.7m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

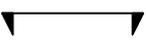
 Entlang der Bundesstraße B 312 ist ein 13.50m breiter Streifen, gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand (Stand 2014), von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Geh- und Radweg

 Einfahrtbereich

 Verkehrsgrün

☐ ☐ ☐ ☐ Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▬ Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB).

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

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

1.9 Flächen für Entsorgungsanlagen

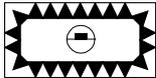
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen

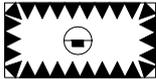
1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Aufschüttungen zulässig. Die maximale Höhe der Aufschüttungen ist dem Planeinschrieb entnehmbar. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Die Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:3 herzustellen.



Flächen für Abgrabungen

Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind Abgrabungen zulässig. Die maximale Höhe der Abgrabungen ist dem Planeinschrieb entnehmbar. Die Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:3 herzustellen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a und ihre Zuordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den privaten Flächen zugeordnet.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks mit der Nummer 3491/1 zu belastende Fläche.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohngebäude vor Parkplatzlärm wird Folgendes festgesetzt:



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die Stellplätze vollständig zu überdachen.



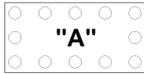
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen im Süden des Sondergebiets entlang der Berthold-Hupmann-Straße sind die Stellplätze zu überdachen und in Richtung Süden und Südwesten mit einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe zu schließen. Das Flächengewicht der Schallschutzwand sollte nach VDI - Richtlinie 2720 Blatt 1 mindestens 5kg pro m² erreichen.

1.14 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.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche „A“ ist eine lockere Bepflanzung mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen und Gehölzen herzustellen.



Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche „B“ ist eine dichte Bepflanzung mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen und Gehölzen als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung herzustellen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Gehölze können zur Anpassung an die spezielle Situation (Zufahrten, Leitungen, Stellplatzanordnung) um maximal 3,0 m verschoben werden.

Im Zuge der Baugenehmigung ist ein Pflanzschema zu erarbeiten und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Gebäudeabbruchs- und Rodungsarbeiten sind zwischen 30. September und 1. März durchzuführen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassade

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60 % haben, auszuführen. Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
FD = Flachdach

2.3 Dachgestaltung

Wegen der Versickerung von Regenwasser und zur Vermeidung weiterer Schallquellen sind Dachflächen aus Metall unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Verwahrung, Dachrinnen, Fallrohre).

Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Kiesschüttungen etc.) bzw. mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Eine Teilfläche der Dachflächen von mindestens 520m² ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2.4 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die die Gebäudeoberkante überragen, sind unzulässig.

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

Ausnahmsweise sind zulässig:

- ein Pylon bis zu einer Höhe von 5,00 m
- drei Fahnen mit je einer Höhe von 7,50m
- eine Hinweisstele bis zu einer Höhe von 3,40 m an der Zufahrt der Stellplatzanlage

2.6 Freiflächengestaltung

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mindestens 2,50 m x 2,50 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 dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

2.7 Führung von Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

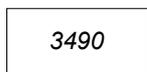
2.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer Ziff. 2.5 (Werbeanlagen und Automaten) dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. HINWEISE



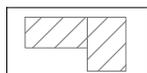
Böschung
geplante Böschung infolge der teilweisen Aufschüttung und Abgrabung des Sondergebietes



Flurstücksnummern



Gebäudebestand



Gebäudeabbruch

z.B. x 573.00 Bestehende Höhenlage der Straße in m über NN. Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz (DHNN)

Neben den Lärmschutzfestsetzungen nach 1.1 c) wird der Vorhabenträger auf Bebauungsplanebene durch öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet, den Rewe-Markt spätestens 21:30 Uhr zu schließen und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr keine Anlieferungen zuzulassen. Bei Zuwiderhandlungen können unter Umständen technische Vorkehrungen (z.B. Schranke) verlangt werden.

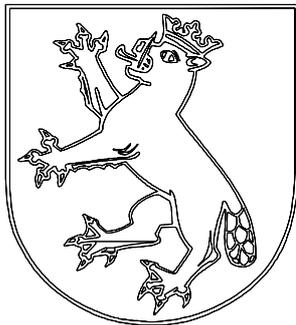
Für Erdwärmesondenbohrungen besteht eine Tiefenbeschränkung (max. zwischen 22m und 27m) über das Baufeld verteilt.

Das für die Geländeangleichung zu verwendende Bodenmaterial ist hinsichtlich Herkunft und Unbedenklichkeit zu klassifizieren. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist im Plangebiet zu verwerten.

Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf sind dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Fünf Linden I, II, III – 1. Änderung" Plan Nr. 331/1. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans "Fünf Linden / Berthold-Hupmann-Straße" werden die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans ersetzt.



Stadt Biberach an der Riß

Bebauungsplan: **"Berthold-Hupmann-Straße"**

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:910/27 Index Nr.:4

gefertigt am: 06.05.2012

geändert am: 14.04.2014

geändert am: 09.09.2014

geändert am: 28.01.2015

geändert am: 24.09.2015

Hertel / Arnold

Biemann / Arnold

Biemann / Arnold

Biemann / Arnold

Adler / Schoßer

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)

Das Genehmigungs- / Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium mit Erlass vom _____ Nr. _____ abgeschlossen.

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)