

Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Textteil)

" Gaisentalstraße / Grüner Weg "

Gesetzliche Grundlagen

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr.1-9 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

WA

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse.

1.3.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

0.4

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) in m ü. NN entsprechend Planeinschrieb.

GH 1 max.	Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1 max.) wird an der Oberkante Attika gemessen.
GH 2 max.	Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2 max.) wird an der Oberkante der Betonbrüstung gemessen. Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2 max.) darf durch Geländer überschritten werden.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

z.B. Z = III	Gemäß Planeinschrieb ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
--------------	---

1.4 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

z.B. EFH = 579,4	Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in m ü. NN festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann bis zu +/- 20 cm abgewichen werden.
---------------------	--

1.5 Bauweise

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

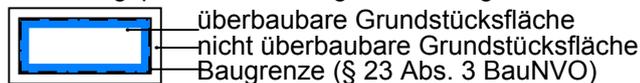
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

O	offene Bauweise
---	-----------------

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.



1.6.1 Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Eingangsüberdachungen) gem. § 5 Abs. 6 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,00 m überschreiten.

1.6.2 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

TG/ST	Offene Stellplätze sind nur an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen (ST) zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen (TG) zulässig.
-------	---

1.6.3 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen sowie Spielgeräte für einen Kleinkinderspielfeld (siehe auch Ziffer 1.6.1).

1.7 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

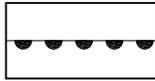


öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

1.7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot



Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

1.7.2 Ein- /Ausfahrtbereich

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.



Ein-/ Ausfahrtbereich Tiefgarage



Ein-/ Ausfahrtbereich Stellplätze

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 9 Wohnungen zulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen. Hiervon ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt.

1.9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

Flachdächer (0° bis 8°) mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Erker, Vordächer, etc.) sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

1.9.3 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit LEDs).

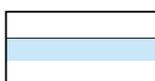
1.9.4 Minimierungsmaßnahme 1: Anbringung von Nistkästen

Im Plangebiet sind vier Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

1.9.5 Minimierungsmaßnahme 2: Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Beseitigung von Altgehölzen (Fichten, Obstbäume) und der Abbruch von Gebäuden sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich II

Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten



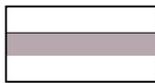
Lärmpegelbereich III

Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten



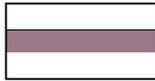
Lärmpegelbereich IV

Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten



Lärmpegelbereich V

Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten



Lärmpegelbereich VI

Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten

Passiver Schallschutz: Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden sind die Schalldämm- Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) auszulegen. Die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile bestimmen sich nach den ermittelten Lärmpegelbereichen und ergeben sich für die einzelnen Lärmpegelbereiche je nach Nutzung aus Tabelle 8 der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.



Bereiche mit Pegelwert nachts mehr als 50 dB(A) (Rechenhöhe 4 m über Gelände)

Passiver Schallschutz: Lüftungseinrichtungen

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen der Anlage 5 -10 der schalltechnischen Untersuchung.



abschirmendes Element

Aktiver Schallschutz: Außenwohnbereiche Haus B

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist am Haus B ein in Richtung Norden abschirmendes Element mit einer Mindestlänge von 1,30 m und einer Mindesthöhe von 9,00 m festgesetzt.

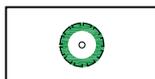
Passiver Schallschutz: Grundriss-/Fensteranordnung Haus B

Am Haus B dürfen entlang der NORD- und OSTFASSADE keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen sein.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015“ wird verwiesen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 - GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Pflanzzwang Einzelbäume

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.12 Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

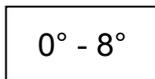
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.



Dachform: Flachdach



Dachneigung

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² Ansichtsfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Fläche und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Müllbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern, Hecken oder anderweitigen baulichen Anlagen einzufassen.

2.4 Führung von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach an der Riß („Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen vom 1. Juli 1997“) sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Beispiel Nutzungsschablone

WA	siehe Einschrieb
0.4	
0	FD / 0° - 8°

siehe
Einschrieb

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe/ Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

EFH
(Erdgeschossfußbodenhöhe
in m. ü NN)

III. HINWEISE

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg West - Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1978). Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Grüner Weg West - Krankenhausbereich“ Teilgebiet I, I. Änderung für den maßgeblichen Geltungsbereich unwirksam.

3.2 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, etc.) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Risseiszeit. Unter ggf. weiteren quartären Ablagerungen stehen im tieferen Untergrund Molassegesteine des Tertiärs an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind auf dem Plangebiet nicht auszuschließen.

In der Niederung ist ggf. mit saisonal hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern eine Versickerung geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Abschwemmmassen und oberflächennah verwitterten Moränensedimente stellen einen mäßig bis stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (wie z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den entsprechenden DIN-Vorschriften und ggf. Baugrubenabnahmen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Geothermie

Sollte Geothermie zu Heizzwecken verwendet werden wird darauf hingewiesen, dass eine Bohrtiefenbeschränkung auf 42 m besteht.

3.6 Abbruch von Gebäuden

Die Vorerkundung und Planung des Abbruchs liegt in der Pflicht des Auftraggebers/Bauherrn. Sofern ein Hinweis oder ein begründeter Verdacht auf Verunreinigungen des Abbruchmaterials und/oder des Bodens (auch unter dem Gebäude bzw. im Hof/Garten) durch gefährliche Stoffe vorliegt, ist das Landratsamt Biberach (Tel.: 07351 52 -6370, -6122) zu benachrichtigen. Zu den vorgenannten gefährlichen Stoffen gehören z.B. Benzin, Heizöl, Lösungsmittel, Chromsalz und Pflanzenschutzmittel. Weitere Ausführungen sind dem Merkblatt „Abbruch von Gebäuden“ des Landratsamtes Biberach, Stand Februar 2012, zu entnehmen.

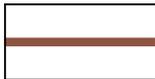
3.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

3.8 Sonstige Hinweise



abzubrechende Gebäude



geplante Stützmauern/Einfriedungen

IV. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Begründung zum Entwurf vom 30.09.2015 / ergänzt 27.10.2015
- Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstr. 49‘ in Biberach, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen, 12.06.2015, 12.09.2015
- Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015



Stadt Biberach an der Riß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:
" Gaisentalstraße / Grüner Weg "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.:928/23 Index Nr.:2

gefertigt am:

geändert am:

geändert am:

Stadtplanungsamt: _____

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am **22.06.2015** beschlossen und am **06.07.2015** öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom **16.07.2015** bis **14.08.2015**.

Der Gemeinderat hat am _____ diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf vom _____ hat mit der Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

Biberach, _____

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, _____

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach, _____

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach, _____

Christ (Amtsleiterin)