

Auszug aus dem vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (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 05.03.2010
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)

 MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
--	----------------------------

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

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

Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, klein- und großteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großteilige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren. (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO)

Im MK 1 und MK 3 sind zusätzlich auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln bzw. Körperpflege- und Drogeriewaren 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.

Für den künftigen Gesamtbetrieb im MK 2 (Lebensmittelmarkt, Bürofläche, alternative Wohnformen, betreutes Wohnen) werden zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen immissionsschutztechnische Festsetzungen getroffen.  
(siehe unter Hinweise 3.6 Schalltechnische Untersuchung der Fa. hcon und Durchführungsvertrag)

Im MK 2 und MK 3 sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten sonstigen Wohnungen nur zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass die entsprechend den Lärmpegelbereichen vorgegebenen Schalldämmmaße für nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen erreicht werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

Folgende unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 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)

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

Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig. (§1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 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. OK 16 m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

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


1.3 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.


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

 Baugrenze

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche (siehe Einschrieb)

 Einfahrtbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen

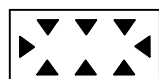
Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

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

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

 TGa. Flächen für Tiefgaragen

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

 Zur Minderung des von den Hauptverkehrsstraßen „Bismarckring, Zeppelinring, Ulmer-Tor-Straße und Bahnhofstraße“ ausgehenden Verkehrslärms und des von der Bahnstrecke ausgehenden Schienenverkehrslärms 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.

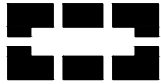
Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 (DIN 4109) erreicht wird:



- 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.

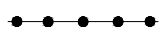
### 1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen / Geschossigkeiten

### 1.9 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-

### 1.10 Zulässige Vorhaben

Auf den Flurstücken 174/10; 174/2; 175/4 und 180/3 des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 - 4 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft bzw. Einrichtung ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Als Ausnahme können für jedes Geschäft auf einer Hausfront je nach Gebäudegröße und Sichtbedingung mehrere Werbeanlagen zugelassen werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m<sup>2</sup> müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden.

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

### 2.2 Müllbehälter

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

### 2.3 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

## 2.4 Freiflächengestaltung

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.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer den Ziffern 2.1, 2.2, 2.4, 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 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für Wohnungen gilt die jeweils aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach.

### 3.3 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 "Baulinienplan Promenade- und Poststraße" vom 12.03.1919. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

### 3.4 Erdwärmesonden

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

### 3.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt laut der Hochwassergefahrenkarte im sogenannten HQ extrem.

### 3.6 Schalltechnische Untersuchung "Gewerbelärm"

Die Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 14080\_gew\_gu01\_v2 der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering vom 26.06.2017 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Durchführungsvertrags "Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße".

### 3.7 Schalltechnische Untersuchung "Verkehrslärm"

Die Schalltechnische Untersuchung - Areal Bahnhofstraße / Bismarckring / Zeppelinring der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Kändlerstraße 1, 01129 Dresden vom 25.02.2014 ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "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 im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

	Stadt Biberach an der Riß
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften: <b>"Bismarckring / Ulmer-Tor-Straße"</b>
	Plan im Original Maßstab: 1:500    Plan Nr.: 923/12    Index Nr.:2
	gefertigt am: 31.03.2017 geändert am: 21.06.2017 geändert am:
	Fischer / Arnold Fischer / Arnold
	Stadtplanungsamt: _____  Christ ( Amtsleiterin )

#### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.	
Die vorgezogene/frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.	
Der Gemeinderat hat am _____ die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.	
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.	
Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.	
Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom _____ als Satzungen beschlossen.	
Biberach, _____ Kuhlmann ( Bürgermeister )	
Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom _____ überein.	
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.	
Biberach, _____ Kuhlmann ( Bürgermeister )	
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich. Biberach, _____ Christ ( Amtsleiterin )	Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein. Biberach, _____ Christ ( Amtsleiterin )