

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (Textteil)

" Bahnhofstraße 19 "

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 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)



Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das mit MK 1 und MK 2 bezeichnete Kerngebiet festgesetzt:

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

Nahrungs- und Genussmittel, 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).

Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten 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) sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 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)

Im MK 1 sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten "sonstigen Wohnungen" unzulässig.

Im MK 2 sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten „sonstigen Wohnungen“ 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).

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


OK max. = z.B. 547.80 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. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 2,0 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.




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

- a Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, jedoch mit von § 5 Abs. 7 LBO abweichendem Maße der Tiefe der Abstandsfläche. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 2,5m.

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

-  Baugrenze
Die Balkone zur Adolf-Pirrung-Straße werden als Ausnahme mit einer Tiefe von 2,30m ab dem 1. OG zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

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

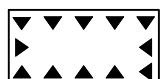
-  Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Einfahrtbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen

Weitere Verkehrsanschlüsse an die Bahnhofstraße (B 465) und den Bismarckring (B 465) sind nicht zulässig.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

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

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

-  Zur Minderung des von den Hauptverkehrsstraßen „Bismarckring und Bahnhofstraße“ ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass ein resultierendes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 (DIN 4109) erreicht wird:

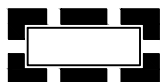


- mindestens 30 dB(A) für Lärmpegelbereich I + II
- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV
- mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V

Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an der Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

1.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

1.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

1.9 Zulässige Vorhaben

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

Auf den Flurstücken 1316 und 1316/8 des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade 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 Blicklicht sind unzulässig.

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

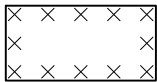
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 2 und 3 LBO handelt, wer den Ziffern 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. HINWEISE

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 381/1 „Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße / EnBW-Areal – 1.Änderung“ vom 26.05.2007. Mit Erlangung der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 19“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Altlastverdachtsflächen



Auf dem Flurstück 1316/8 ist eine Altlastenverdachtsfläche mit der Objektnummer „B 01878/000“ (Handlungsbedarf „B“ = Belassen zur Wiedervorlage) erfasst. Baumaßnahmen, die in diese Altlastverdachtsflächen eingreifen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

3.3 Erdwärmesonden

Erdwärmebohrungen sind aufgrund der Bohrtiefenbeschränkung von max. 9,0 m im Plangebiet nicht möglich.

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt laut der Hochwassergefahrenkarte im sogenannten HQ extrem.

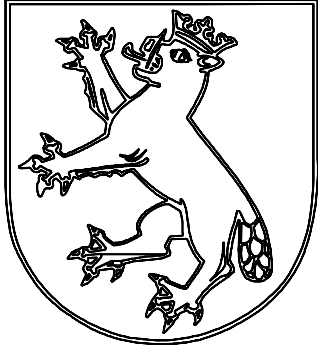
3.5 Schalltechnische Untersuchung "Verkehrslärm"

Die Schalltechnische Untersuchung - Areal Bahnhofstraße / Bismarckring / Zeppelinring der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Kändlerstraße 1, 01129 Dresden vom 25.02.2014 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofstraße 19".

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

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:
" Bahnhofstraße 19 "

Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 932/12 Index Nr.:3

gefertigt am: 23.03.2017

geändert am: 05.05.2017

geändert am: 14.07.2017

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

Fischer / Arnold

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)