

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Biberach an der Riß
Gemarkung Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Kolpingstraße / Saugauer Straße"

Gesetzliche Grundlagen
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017
DIE BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauUNVO) i.d.F. vom 21.11.2017
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2019
DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauUNVO)

1.0 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Gebietsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauUNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 9a BauUNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)

- Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (s. Sortimentsliste)
- Vergnügungsgaststätten
- Tankstellen
- Anlagen für Fremdwerbung

Wohnutzungen im Erdgeschoss sind entlang der Kolpingstraße und der Saugauer Straße unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Wohnungen keine Fassadenöffnungen zu den beiden Straßen aufweisen.
Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekenwaren, Körperpflege- und Drogeriewaren, 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, Hausartikelwaren, Klein- und großformatige Baby- und Kinderartikel, Klein- und großformatige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, Kleinformatige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauUNVO)
z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauUNVO hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 allgemein zulässig.

z.B. GFZ 2,0 Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
z.B. III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen
z.B. TH 543,30 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
z.B. OK 549,75 Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Mittelpunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von aufsteigender Wand mit der Dachhaut. Mittelpunkt der Gebäudeoberkante ist der Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf mit Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden, sofern diese Aufbauten von der Attika um mindestens das Maß ihrer Überschreitung der Attikahöhe zurückgesetzt sind.

LH z.B. 3,50 Lichte Mindest-Durchgangs-Durchfahrhöhe in m gemäß Planeintrag.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauUNVO)
a1 Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

a2 Abweichende Bauweise: Innerhalb der überbaubaren Fläche ist an die Grundstücksgrenzen anzubauen
E nur Einzelhäuser zulässig

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist allgemein zulässig mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

1.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich: Grundstückszufahrten sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gr/Fr 1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.
Gr/Fr 2 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 2905f (Kolpingstr. 26/2) zu belastende Fläche.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 (2018-01) "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen, sodass die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschuttmass R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllt werden. Die Anforderungen an das bewertete Bau-Schallschuttmass R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Außenlärmpegel	Anforderungen DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
—	Gesamtes bewertetes Bau-Schallschuttmass R _{w,ges} in dB	41	36
—		39	34

— Außenlärmpegel = 71 dB(A) gem. Planeintrag
— Außenlärmpegel = 68/69 dB(A) gem. Planeintrag

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallschallabsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 350 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,50$ Hz $\geq 0,6$ aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

Schutzbedürftige Räume an den, entsprechend Planzeichnung, gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrsflächen von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können
Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone / Loggien, usw.) ist an den, entsprechend Planzeichnung, gekennzeichneten Fassaden nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitteln ein Verkehrsärmpegel von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Lagebeschränkungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Flachdächer mit einer Dachfläche von über 50 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Terrassen und Aufenthaltsflächen, Oberlichter, Solaranlagen, Technikaufbauten und sonstige untergeordnete Bauteile.

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Die im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes dargestellten Baugrenzen dienen auch zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen.

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

1.11 Nutzungschablonen
Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
Bauweise Dachform, Dachneigung

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)
2.1 Dachform
Zulässige Dachform für Hauptgebäude
FD Flachdach
MD Mansarddach
DN 75° Dachneigung
Die Eindeckung von geneigten Dachflächen hat mit naturrotten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder optisch gleichwertigem Material zu erfolgen.

2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Erdgeschossfassaden zulässig. Werbeanlagen von mehr als 1 m² Ansichtsfäche müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
Freistehende Werbestellen bis zu einer Höhe von 2,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 Freiflächengestaltung
Offene Standplätze für Abfallbehälter sind unzulässig, diese sind in die Gebäude zu integrieren.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Atlasverdrachtsfläche
Innerhalb der Atlasverdrachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodenschwund zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können. Folgende Atlasverdrachtsflächen sind bekannt und im Plan zeichnerisch gekennzeichnet:
Altstandort (AS) Kfz-Werkstatt, Tankstelle Kolpingstraße 18-22 (Flächenr.: 01038-000, Handlungsbedarf-Kriterium: B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)

IV. Hinweise
Zum Abbruch vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich
Gebäudebestand außerhalb Geltungsbereich
z.B. (3)
Geplante Hausnummer
z.B. 535.81
Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen.
Durchgang, Durchfahrt

4.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ortsbauplanes 'Saugauer Vorstadt' (Dollingenschule) vom 23.3.1956. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt innerhalb seines Geltungsbereiches das vorgenannte Planwerk außer Kraft.

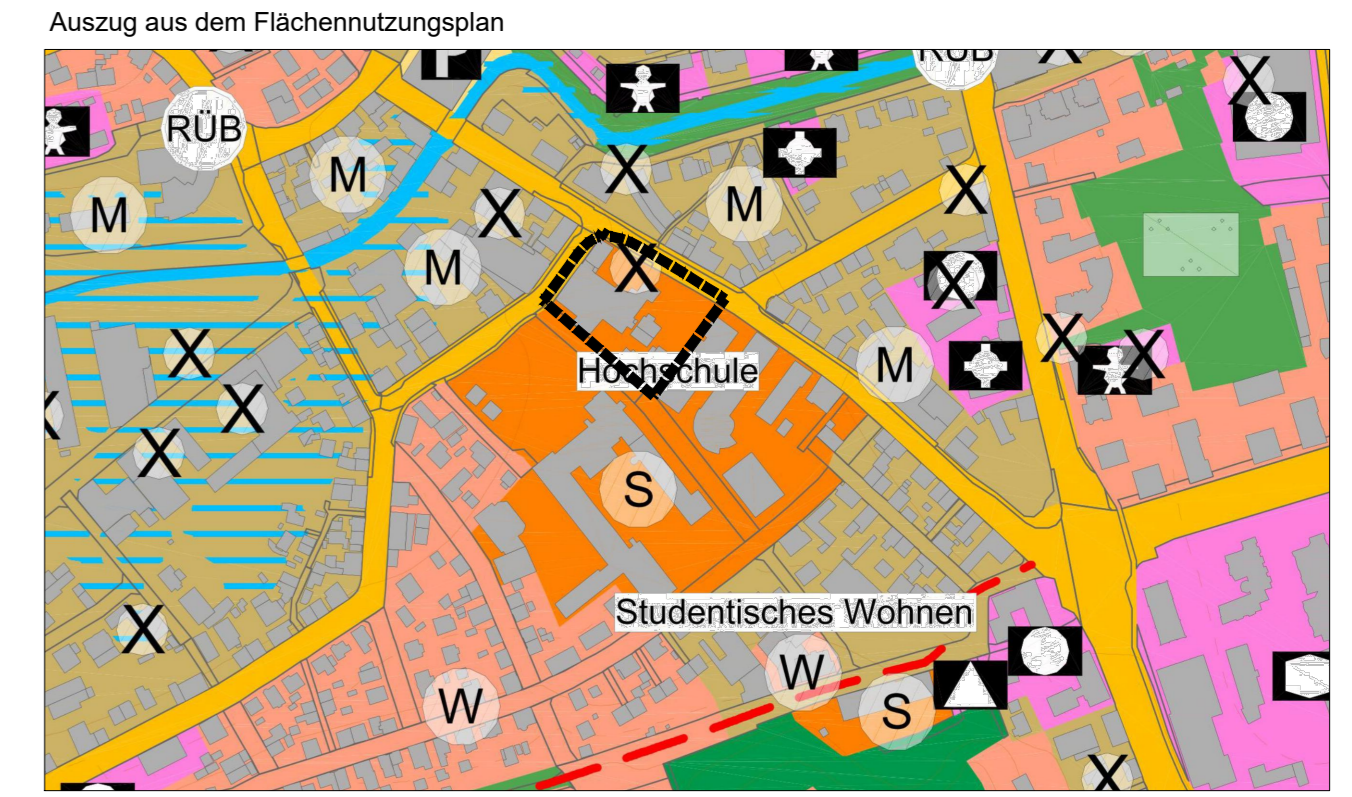
4.2 Stellplatzsatzung
Auf die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen" wird hingewiesen.

4.3 Überflutungsanweisung
Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche muss ein Überflutungsanweisung nach DIN 1986/100 bei der Stadterneuerung Biberach vorgelegt werden.

4.4 Starkregeneignisse
Bei Starkregen wird anfallendes Regenwasser über die Straßenflächen, abgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass private Grundstücksteile dennoch überflutet werden. Daher wird dringend empfohlen für tieferliegende Lichte- oder schächte, Kellerabgänge, Grundstücks-Tiefgaragenzufahrten geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen und die Höhenlage der Gebäude (Gärten und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Fußbodenhöhe über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

4.5 Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen
Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht für Erdwärmesondenbohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

4.6 Bodendenkmale
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DStGH die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStGH) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



Stadt Biberach an der Riß
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Kolpingstraße / Saugauer Straße"
Plan im Original Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 948/14 Index Nr.: 1
gefertigt am: 03.06.2022
geändert am:
Winter / Schöler

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am _____ beschlossen und am _____ öffentlich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.
Der Gemeinderat hat am _____ die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften haben mit zugehöriger Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom _____ als Satzungen beschlossen.

Biberach, _____
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom _____ überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach, _____
gez. Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.
Biberach, _____
gez. Adler (Amtsleiter) gez. Adler (Amtsleiter)