



BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.07.2023

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 3906 vom 10.07.2023

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
 3. Hinweise

geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.07.2023

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bereich WA1 / WA2 / WA5 / WA6 /WA7:

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte oder Kettenhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständigen Gebäuden

Bereich WA3 / WA4:

Die Zahl der Wohnungen ist nicht festgesetzt

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und BauNVO)

Offene Bauweise

Zulässig sind

Bereich WA1: Einzelhäuser

Bereich WA2: Doppelhäuser

Bereich WA3 / WA4: Gebäudekomplexe

Bereich WA5 / WA6: Einzel- und Doppelhäuser

Bereich WA7: Doppelhäuser und Kettenhäuser

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze erstellt werden, solange mind. ein Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßen und Wegen eingehalten wird.

Die ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen dürfen nicht überschritten werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mittelbiberach in der Fassung vom 10.07.2023.

Vor einer Garage / Carport ist ein Mindestabstand mit mind. 5,50 m einzuhalten.

1.1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit einem Mindestabstand mit 3 m zu öffentlichen Straßen und Wegen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Rohfußboden) der Hauptgebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 0.30 m sind zugelassen.

Für die Parzellen 7, 9, 11, 13, 14, 15 sind Abweichungen zum Richtmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe von -0.30 m bis +0.80 m zugelassen.

Die Garagenfertigfußbodenhöhe der Garagen darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

1.1.8 Gebäudestellung (§9 (1) Nr. 2 BauBG)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

1.1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt

und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm, entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

1.1.10 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Die für die Erstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste inkl. Fundamente sowie überirdische Schaltkästen (bis zu einer Länge von 1,5 m) bis 50 cm innerhalb der Parzelle.

1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Beispiel 1300 m² = 3 Bäume).

Bei allen Anpflanzungen sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von Baden-Württemberg zu beachten.

1.3.1 Anpflanzen von Bäumen

Die Bäume sind in der Mindestqualität dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand sein.

Folgende Laubbaumarten dürfen gepflanzt werden (nach LfU 2002):

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Obst-Hochstämme in Sorten

1.3.2 **Anpflanzen von Sträuchern**

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Sträucher vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind nicht verschiebbar (Baugebietseingrünung).

Bei Ansaaten und Anpflanzungen sollte gebietseigenes Saat- und Gehölzgut aus dem Ursprungsgebiet 17 des südlichen Alpenvorlandes bzw. des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland verwendet werden

Beispiele für Sträucher :

Nicht zugelassen sind Thuja-Hecken oder sonstige, geschlossene Nadelbaumhecken.

1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8 a BNatSchG)**

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung **muss** in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Regenwasserkanal, erfolgen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Schottergärten) ist gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig. Die Anlegung von Traufstreifen, um die Außenwände von Gebäuden, als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit, ist hiervon ausgenommen.

1.5 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden, ebenso

sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

1.6 Leitungsrechte, vgl. Lageplan

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung, sowie sonstiger Medien eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

1.7 Waldabstand / Gehölzbiotop

Waldabstand:

Im Osten und Süden grenzt an den Geltungsbereich Wald an das Plangebiet an. Gemäß §4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Bauliche Anlagen, ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, unterliegen keiner Abstandsregelung.

Innerhalb des im Bebauungsplan eingetragenen Waldabstandes dürfen keine Gebäude und keine Feuerstätten errichtet werden.

Gegenüber dem zu erhaltenden Gehölzbiotop im Südwesten gelten für die privaten Grünbereiche dieselben Auflagen wie beim Waldabstand. In diesem Bereich sind jedoch Tiefgaragen mit der im Lageplan dargestellten, maximalen Ausdehnung, zulässig. Die Tiefgaragen müssen gesamtheitlich überdeckt und dauerhaft als Grünflächen gestaltet werden.

Gehölzbiotop:

Das geschützte Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die alten Bäume werden erhalten, solange die Verkehrssicherheit mit einem im Verhältnis stehenden Aufwand gewährleistet werden kann. Sollten Fällungen notwendig werden, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

Erforderliche Nachpflanzungen dürfen nur mit geeigneten Arten aus autochthoner Herkunft laut LfU 2002 verwendet werden:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Ergänzend können auch folgende Arten verwendet werden:

- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Innerhalb des öffentlichen Schutzstreifens um das geschützte Feldgehölz (Nord- und Ostseite) ist keine Bebauung (Ausnahme in Teilbereichen sind überdeckte Tiefgaragen) zugelassen. Die Flächen sind mit geeigneten autochthonen

Saatgutmischungen für Säume halbschattiger Standorte herzustellen und zu unterhalten.

Die Vorgaben aus dem Umweltbericht zu den Waldabstandsflächen und zum Gehölzbiotop mit seinen vorgelagerten Grünbereichen sind zu beachten.

1.8 Sonstige Festsetzungen

1.8.1 Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

1.8.2 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

1.8.3 Ausführung Untergeschoße

Wenn Untergeschoße ausgeführt werden, wird empfohlen, diese wegen möglichem Schichtwasserandrang, als „Weiße Wanne“ herzustellen.

1.8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

(Bezeichnungen aus den Planunterlagen des Umweltberichtes)

V1 Weitgehender Erhalt des Feldgehölzes im Westen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bleibt das besonders geschützte Feldgehölz weitgehend erhalten.

V2 Rodung der Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar

Um Tötungen von Fledermäusen und Vögel zu vermeiden, sind die überplanten Gehölze im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Ende Februar nach einer Frostperiode zu fällen. Zu diesem Zeitpunkt sind die Wochenstuben und Paarungsquartiere der Zwergfledermäuse aufgelöst. Von der Fällung betroffen sind insgesamt 2 potenzielle Habitatbäume (B01-B02). Die Wirksamkeit einer vorherigen visuellen Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz wird verschiedentlich kritisch beurteilt, da Baumhöhlen in großer Höhe in einigen Fällen auch mit den gängigen Hilfsmitteln nicht erreichbar sind, so dass Fledermäuse übersehen werden können (Hammer & Zahn 2011). Vorsichtshalber muss deshalb bei der Fällung ein erfahrener Fledermaussachverständiger anwesend sein und die Gehölze nach der Fällung kontrollieren.

V3 Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Das Beleuchtungsniveau muss dringend auf das funktional notwendige Maß begrenzt werden. Prinzipiell sind Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Flächen (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein (< 0,04).

Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit in besonderem Maße die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit werden in der Stadtbeleuchtung vor

allen LED-Lampen diesen Anforderungen am besten gerecht.

Betriebsdauer: Reduzierung der Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit. Kann während der Aktivitätsphase der Insekten (März bis Oktober) nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden (z. B. nach 22.00/23.00 Uhr), sollten dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden, in Betracht gezogen werden. Es sollte geprüft werden, ob nicht die halbe Leuchten Anzahl oder die Lichtintensität reduziert werden kann. Dynamische Beleuchtungssysteme werden in der Regel über Bewegungssensoren von einem Fußgänger, Radfahrer oder Auto eingeschaltet.

Mauern, Hecken oder Bäume können eine störende Lichtausbreitung z. B. von beleuchteten Straßen und Plätzen, in die umliegenden Fledermauslebensräume verhindern – in diesem Zusammenhang ist neben Vorgaben zur Beleuchtung u. a. auf eine ausreichende Eingrünung bzw. auf Abstandsflächen zum Waldrand zu achten.

Funktionserhaltende Maßnahmen CEF1 Aufhängen von Fledermauskästen

Der Verlust von 2 Gehölzen mit Habitatpotenzial für Fledermäuse kann durch die Anbringung von Nisthilfen kompensiert werden. Der Verlust kann durch einen Ersatz von 1:3 Nisthilfen = 6 Nistkästen (Spalt- und Rundhöhlen) kompensiert werden. Die Aufhängung sollte in benachbarte Gehölzbestände erfolgen und durch einen erfahrenen Fledermausexperten betreut werden.

Mittelbiberach, 10.07.2023

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)

Ausfertigervermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 10.07.2023 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, 10.07.2023

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)

BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 10.07.2023

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Wohngebäude:

In den Bereichen WA1 und WA2 sind für Hauptgebäude, Satteldächer oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 20 ° und 38 °, zulässig.

Für den Bereich WA3 / WA4 / WA5 / WA6 / WA7 sind neben Satteldächern und Walmdächern auch Flachdächer zulässig. In diesen Bereichen ist keine Dachneigung vorgeschrieben.

Für untergeordnete Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in gedeckten Farben z.B. rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen in Neonfarben sind nicht zulässig.

Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Buntmetallen (z.B. Kupfer, Zink, Blei, Titanzink, ...) sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 5 m² pro Grundstück zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Garagen und Carports:

Zulässig sind alle Dachformen.

Bei Flachdachgaragen und bei Pultdächern mit einer Dachneigung unter 7° ist eine Dachbegrünung auszuführen.

Für die Eindeckung gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Hauptgebäuden, mit Ausnahme der Dächer mit Dachbegrünung.

2.1.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltung von Wandflächen ist mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen mit Keramik, Metall, Kunststoff oder Klinker sowie grelle Farben und spiegelnde / glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.1.3 Antennen (§ 74 (1) Ziff. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Es ist ein Antennendurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen die Gebäudehöhe nicht überragen.

2.1.4 Dachgauben

Dachgauben, Wiederkehre und Zwerchgiebel sind in ihrer Breite bis maximal der Hälfte der Gesamtdachlänge zulässig. Der höchste Punkt der Dachgaube, des Wiederkehrs oder des Zwerchgiebels muss in einem senkrecht zum First gemessenen Abstand mindestens 0,5 m tiefer als der First sein.

Wiederkehre an Satteldächern dürfen mit der Firsthöhe ausgeführt werden.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Parzellen bis zu einer Höhe von +- 50 cm, bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, zulässig soweit die Auflagen aus Punkt 2.4.1 d) eingehalten werden. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.
- b) Mit lebenden Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten (Bezugspunkt Grundstücksgrenze, i.d.R. Hinterkante Randstein). Tote offene Einfriedungen dürfen nicht aus Kunststoff sein. Tote, geschlossene Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.
- c) Zu Verkehrsflächen sind Hecken und sonstige Einfriedungen bis 1,00 m Höhe zulässig, sofern diese nicht im Bereich von Sichtfeldern liegen. Im Bereich von Sichtfeldern sind sie nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Alle anderen Einfriedungen werden über das Nachbarrecht geregelt. Stacheldrahtzäune und Natodrähte sind allgemein unzulässig. Alle Zäune müssen kleintierdurchgängig sein.

- d) Zur Überbrückung von Höhenunterschieden zu den Nachbargrundstücken dürfen Stützmauern auf der Grenze bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erstellt werden.
Sollte eine weitere Höhenüberbrückung erforderlich sein, darf diese maximal zusätzliche 1,20 m betragen. Eine Zweite Stützmauer ist dann mit einem Abstand der Höhe der Mauer von der ersten abzurücken.
Alle sonstigen Höhenanpassungen sind mit Böschungen, mit einer maximalen Böschungsneigung 1:3 auszuführen.
- e) Ausnahmen von den Festsetzungen 2.4.1 (a) bis (d) können für den Bereich WA3 im Zuge der Baugenehmigung beantragt werden. Für eine Umsetzung ist die Zustimmung des Gemeinderates oder des Technischen Ausschusses notwendig.

2.5 Stützmauern unter Garagen

Stützmauern unter Garagen werden bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, abweichend von § 6 Abs.1 LBO, nicht auf die Wandfläche und –höhe der Garage angerechnet. Als oberes Bezugsmaß gilt hier die EFH (Fertigfußboden) der Garage. Den unteren Bezugspunkt stellt das gemittelte Gelände (Urgelände nach Abschluss der Erschließungsarbeiten) dar.

2.6 Belagsgestaltung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.7 Gebäudehöhen / Traufhöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe im Baugebiet :

Bereich WA1 / WA2 / WA5 / WA6 / WA7:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,50 m**.

Die maximale Traufhöhe beträgt **6,20 m**.

Bereich WA3:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **11,50 m**.

Die maximale Traufhöhe beträgt **9,00 m**.

Bereich WA4:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **9,50 m**.

Keine Traufhöhe festgesetzt

Für die Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
Bei einer Ausführung von Flachdächern stellt die Traufhöhe die max. Gebäudehöhe dar.

2.8 Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

Hausdrainagen dürfen nur an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an die Retentionszisternen angeschlossen werden.

In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser, auch nicht im Zufahrtsbereich, eingeleitet werden.

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,50 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Die Zisternen sind mit einem Mindestvolumen von 5,0 m³ je Bauplatz herzustellen. Der Anteil des Retentionsvolumens muss hierbei mindestens 2,5 m³ betragen. Die Nutzung des Speichervolumens kann für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine erfolgen.

Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung zu melden. Zur Reduzierung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 10.07.2023

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,.....

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 10.07.2023 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, 10.07.2023

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)

3 HINWEISE

3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser ist der öffentlichen SW-Kanalisation zuzuleiten.

Eine Entwässerung des UG im freien Gefälle ist bei Unterschreitung des vorgegebenen Richtmaßes für die EFH (im Lageplan eingetragen) nicht gesichert.

Für den Bereich WA4 ist keine Entwässerung des UG im freien Gefälle möglich. Für diesen Bereich ist eine Hebeanlage im UG erforderlich.

3.2 Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

3.3 Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen 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.

3.4 Bodenschutz

Das Merkblatt für den Umgang mit Boden ist zu berücksichtigen.

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3.6 Ausführung der Untergeschosse und Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Plangebiet kann Schichtwasser auftreten. Deshalb wird empfohlen, Untergeschosse als „Weiße Wanne“ (wasserdichte Ausführung) auszuführen. Ein Anschluss einer Drainage an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Kellerfenster / Kellertüren wasserdicht und druckdicht auszuführen. Alternativ können an Lichtschächten oder Kellerabgängen Aufkantungen gegen oberflächlich zufließendes Wasser hergestellt werden.

3.7 Ausführung der Einfriedungen

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.

3.8 Luft-Wärmepumpen

Luft-Wärmepumpen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Tieffrequente Geräusche, die aus dem Betrieb von Wärmepumpen resultieren, sind zu vermeiden (siehe Leitfaden des Umweltbundesamtes vom März 2017 – „Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld“).

3.9 Erschließungsarbeiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen, inkl. zugehöriger Borde endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 2 hergestellt. Die Hausanschlußschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

3.10 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Wolfental“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach vom 30.04.2015 sind einzuhalten.

3.11 Waldabstand

Durch die Nähe zum Wald sind erhebliche Gefahrensituationen gegeben: Das Risiko umstürzender Bäume oder Herabfallen einzelner starker Äste ist hoch und kann aufgrund der Klimaänderungen im Zuge der globalen Erwärmung durch Dürre, Brände, Stürme, Starkregen sowie Schädlingen erheblich zunehmen. Innerhalb der Waldabstandsflächen sind keine Gebäude zulässig.

3.12 Gehölzbiotop

Die Parzellen 19, 22, 23 und 24 grenzen mit einem Abstand zwischen 10 und 15 m mit ihren Baufenstern an das zu erhaltende Gehölzbiotop. Innerhalb dieser Bereiche kommt es zu größeren Verschattungen. Außerdem ist innerhalb der Abstandsbereiche mit einem größeren Gefährdungspotential durch den Baumbestand zu rechnen.

Mittelbiberach, 10.07.2023

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)