

Gemeinde Mittelbiberach

Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Beim Kinderhaus II“

Bebauungsplan inklusive zeichnerischer Teil vom 21.09.2009

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: **0332**

- | | |
|-----------|---|
| Textteile | 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB) |
| | 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO) |
| | 3. Hinweise |
| | 4. Verfahrensvermerke |

geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000
(Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen im Sinne des § 4 (3)

Ziffer 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 4. Gartenbaubetriebe

Ziffer 5. Tankstellen

nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) Bau NVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Für Einzelhäuser ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

Für die Südfläche (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und Bau NVO)

Offene Bauweise für Hauptgebäude

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Garagenstandort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagentor ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raumes mit einem Abstand von 3 m zu einer baulichen Anlage auf demselben

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

1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 0.25 m sind zugelassen.

Firsthöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen.

Traufhöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis Schnittpunkt äußerer Hausgrund bis OK-Dachhaut gemessen.

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

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

1.1.10 Garagen (§9(1) Nr. 4 BauBG)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.

1.1.11 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.

1.1.12 Von der Bebauung freizuhaltende 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 (1) Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw.

Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen zu dulden.

1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

1.3.1 Anpflanzen von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung in der Mindestqualität 3 mal 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 entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus carrierei (Apfeldorn)
- Crataegus crus-galli (Hahnendorn)
- Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Obstbaumhochstämme

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

1.5 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 25 m² pro Grundstück zulässig.

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

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind zu begrünen.

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, vergl. Bodenschutzmerkblatt.

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

Für die 6 gerodeten Bäume (Streuobstbestand am geplanten Bereich Spielplatz) wird je ein Fledermauskasten und ein Brutkasten für Höhlenbewohner südlich der Planfläche angebracht.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ersichtlich.

1.7 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.

1.8 Sonstige Hinweise

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 landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

1.8.3 Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser

Ein Anschluss von Regenwasser / Drainagewasser an die Schmutzwasserleitung ist nicht zulässig.

1.8.4 Schmutzwasserkanalisation

Der öffentliche Schmutzwasserkanal wird in einer Tiefenlage verlegt, dass das Untergeschoss im freien Gefälle entwässert werden kann.

1.8.5 Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach

Mittelbiberach, 21.09.2009

ES tiefbauplanung

Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach
(09-004-24 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Berg)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Beim Kinderhaus II“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38° zugelassen. Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Angebaute oder freistehende Garagen können auch als Flachdachgaragen ausgeführt werden.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dachgauben

Zugelassen sind auch Flachdach- oder Kastengauben.

Für den Bereich „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zusätzlich als Dachformen Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

2.1.2 Antennenanlagen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennenanlage sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

2.1.3 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig. Die Flächen sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 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 (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.5 Belagsgestaltung

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

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

Niveauangleichungen zu den Nachbargrundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

2.6.1 Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

- a) Mit allen Einfriedigungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m (Freihaltezone von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten).
- b) Zäune, Hecken an Verkehrsflächen, d. h. Wohnwegen, Geh- und Radwegen, sind Hecken in Verbindung mit Spann- und Maschendrahtzäunen bis 0,70 m Höhe, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen Spann- oder Maschendrahtzäune in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann oder dichtbepflanzte Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- c) Stützmauern im Hangbereich als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau nur hangseitig zulässig.

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

Maximale Firsthöhe im Baugebiet

Baugebiet (außer sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen)

	Hauptgebäude	Garagen und Nebengebäude
maximale Firsthöhe	8,00 m	5,50 m
maximale Traufhöhe	4,10 m	3,00 m

Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

	Hauptgebäude	
maximale Firsthöhe	8,50 m	
maximale Traufhöhe	Keine Festsetzung	

2.8 Zisternen

Der Bau von Zisternen ist zulässig.

Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers vorzusehen.

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

Ordnungswidrig nach §75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf die Ziffer 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen und der Ziffer 2.7 Retentionszisternen bezieht, zuwider handelt.

Mittelbiberach, 21.09.2009

ES tiefbauplanung

Biberacher Straße 101

88441 Mittelbiberach

(09-004-24 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....

(Bürgermeister Berg)

3 HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Abwasser

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Drainagewasser darf auch nicht an die Regenwasserableitungen angeschlossen werden. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

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.

Stromversorgung

Die Stromversorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen.

3.4 Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile; Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Wolfental“. Aus diesem Grunde sind Erdwärmebohrungen (als Tiefenbohrungen) nicht zugelassen. Nähere Auskünfte sind beim Landratsamt Biberach einzuholen.

Mittelbiberach, 21.09.2009

ES tiefbauplanung
Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach
(09-004-24 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Berg)

Verfahrensvermerke

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt
gemäß § 2 BauGB am 09.04.2009 und 07.05.2009

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB
vom 11.05.2009 bis 05.06.2009

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt
am 30.07.2009

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
vom 07.08.2009 bis 07.09.2009

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
am 21.09.2009

Genehmigt bzw. Durchführung nach Anzeigeverfahren

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens durch das
Bürgermeisteramt
am 01.10.2009

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB
am 01.10.2009

Mittelbiberach, 21.09.2009

ES tiefbauplanung
Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach
(09-004-24 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Berg)