

Gemeinde Mittelbiberach

Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Beim Kinderhaus III“

Bebauungsplan inklusive zeichnerischer Teil vom 19.11.2012

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: **1061**

Textteile

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
3. Hinweise

geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 05.03.2010 (Gbl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65, 73)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000
(Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65,68)

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.

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 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 müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Garagen und Gebäuden auf demselben Baugrundstück haben.

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 nur innerhalb der Baugrenzen 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 festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Gehwege 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. 25 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 / Bäume 2. Ordnung:

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

1.3.2 Pflanzgebot für Hecke

Entlang der Westseite sind auf der ausgewiesenen Fläche heimische, standortgerechte Sträucher auf den Privatgrundstücken vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Beispiele / Pflanzliste:

- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* eingriffliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* zweigriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

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 möglichst 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.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ersichtlich. Der Ausgleich erfolgt über die Verrechnung mit dem Ökokonto der Gemeinde Mittelbiberach.

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 für den Eingriff wird mit einer Verrechnung mit dem Ökokonto, in Abstimmung mit dem Landratsamt vorgenommen. Insgesamt sind über das Ökokonto der Gemeinde 1314 Punkte (Städtetagmodell) auszugleichen.

Mittelbiberach, 19.11.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-026-02ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Berg)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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.

Widerkehre sind bis zu einer maximalen Länge von 50 % der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung der Widerkehre ist wie beim Hauptdach auszuführen.

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 als Böschungsfäche oder mit einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 1,20 m 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) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Geh- und Radwege) sind Zäune und Hecken bis 0,70 m Höhe zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune und Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- c) Stützmauern im Hangbereich : Als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern entlang den Verkehrsflächen mit einem Mindestabstand von 0,5 m 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

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

Für Widerkehre und Zwerchgiebel ist keine maximale Traufhöhe festgesetzt.

2.8 Garagenwand-fläche- und -höhe

Nachfolgende Festsetzung gilt nur für die Parzellen 2, 4 und 6.
Auf die nach der LBO maximal zulässige Wandhöhe und Wandfläche wird eine Höhe von bis zu 1 m unterhalb der im Bebauungsplan für das Wohngebäude vorgegebenen EFH nicht angerechnet.

2.9 Zisternen

Der Bau von Zisternen ist zulässig.
Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers vorzusehen.

2.10 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, 19.11.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-026-02ES/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. 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 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Die noch 1314 auszugleichenden Ökopunkte (Städtetagmodell), welche nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden können, werden über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Die Gemeinde ist hierzu im Besitz der erforderlichen Flächen auf denen der Ausgleich stattfinden wird.

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, 19.11.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

(11-026-02ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Berg)