



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„Beim Kinderhaus IV“**

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 20.04.2026

#### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 4576

Textteile

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

#### **Geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

##### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

##### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

##### **Die LANDESBAUORDNUNG für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

##### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

##### **Die GEMEINDEORDNUNG für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

# BEBAUUNGSPLAN

## „Beim Kinderhaus IV“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 20.04.2026

### 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 :**

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte 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:** Einzel-/ und Doppelhäuser

## **Bereich WA3 / WA4 : Gebäudekomplexe**

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 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  $\pm 0.30$  m sind zugelassen.

Die Garagenfertigfußbodenhöhe der Garagen darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche (angrenzender Bordstein der Straße oder Gehweg) 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 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 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)**

Der Umweltbericht (Umweltbericht mit Eingriffsregelung „Tanja Irg, Umweltkonzept“ vom 19.01.2026) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein 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 > 1400 m<sup>2</sup> = 3 Bäume).

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

#### **1.3.1 Anpflanzen von Bäumen**

Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand sein.

Pflanzliste Bäume

#### **Laubbäume 2. Ordnung: H3 x v. mB STU 12/14**

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 (standortgerecht, einheimische 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).

Pflanzliste Sträucher

#### **Wildsträucher: (Str 2 x v, 60-100)**

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonivera xylosteum (Heckenkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)

Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

### 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 Sonstige Festsetzungen**

**1.7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen**

Maßnahmen / Auflagen aus dem Umweltbericht / Artenschutzbericht sind zwingend einzuhalten / umzusetzen

**1.7.2 Öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind, außer Zäunen, keine festen Bauwerke zulässig.

**1.8 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 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen. Dies gilt vor allem für die westlichen / nordwestlichen Parzellen. Hier ist aufgrund der vorbeiführenden, landwirtschaftlichen Wege mit erhöhter Staubentwicklung in den Sommermonaten zu rechnen.

**1.8.3 Emissionen durch die westlich gelegene Biogasanlage**

Westlich des Plangebietes ist in ca. 250 m Abstand eine Biogasanlage auf den Parzellen 159 und 159/1 im Bestand vorhanden. Die Anlage liegt außerhalb rechnerischer Geruchsemissionen. Es können jedoch Emissionen auch außerhalb der berechneten Werte auftreten. Diese sind hinzunehmen.

Mittelbiberach, 20.04.2026

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach, 20.04.2026.....

.....  
(Bürgermeister Florian Hänle)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am xx.xx.2025 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, xx.xx.2025

.....  
(Bürgermeister Florian Hänle)

# BEBAUUNGSPLAN

## „Beim Kinderhaus IV“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 20.04.2026

## 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. Zulässig sind außerdem Flachdächer.

Für den Bereich WA3 und WA4 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 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

##### 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 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 NATO-Drähte 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 und WA4 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 :**

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

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

Bei Ausführung eines Flachdaches beträgt die maximale Gebäudehöhe **6,80 m**.

### **Bereich WA3:**

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

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

### **Bereich WA4:**

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

Keine Festlegung für die Traufhöhe.

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 m<sup>3</sup> je Bauplatz herzustellen. Der Anteil des Retentionsvolumens muss hierbei mindestens 2,5 m<sup>3</sup> 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, 20.04.2026

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach, 20.04.2026

.....  
(Bürgermeister Florian Hänle)

### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am xx.xx.2025 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, xx.xx.2025

.....  
(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 WA3 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 Dachaufbauten**

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

### **3.5 Ausführung der Untergeschosse und Hochwasserschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet kann Schichtwasser auftreten. Deshalb wird empfohlen, eine Ausführung des Untergeschoßes als „Weiße Wanne“ (wasserdichte Ausführung) zu vor Umsetzung zu prüfen. 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.

### **3.6 Ausführung der Einfriedungen**

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

### **3.7 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“).

### **3.8 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.

### **3.9 Wasserschutzgebiet**

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

### **3.10 Nutzung von Zisternen**

Wenn Zisternen für die Brauchwassernutzung hergestellt werden, 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.

Mittelbiberach, 20.04.2026

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach, 20.04.2026

.....  
(Bürgermeister Florian Hänle)