



BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.05.2022

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 3906 vom 30.05.2022

- 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. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 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. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.05.2022

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)

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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 / WA5: Doppelhäuser

Bereich WA2: Einzel- und Doppelhäuser

Bereich WA3 / WA4: Gebäudekomplexe

Bereich WA6: Einzel- und Doppelhäuser

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 2 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 xx.xx.xxxx.

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 2 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, 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).

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.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

Angaben aus dem Umweltbericht werden in der nächsten Fassung des Bebauungsplanes in den Textteil übernommen

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).

Beispiele für Sträucher :

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

Angaben aus dem Umweltbericht werden in der nächsten Fassung des Bebauungsplanes in den Textteil übernommen

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 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, vgl. Lageplan**

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

1.7 **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 somit keine Wohngebäude und keine Feuerstätten errichtet werden.

Ausgenommen von der Abstandsregelung sind Garagen, Carports und Tiefgaragen, solange die Bauwerke innerhalb des Baufensters liegen.

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 als „Weiße Wanne“ herzustellen.

Mittelbiberach, 30.05.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,
(Bürgermeister Florian Hänle)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 30.05.2022 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, 30.05.2022
(Bürgermeister Florian Hänle)

BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.05.2022

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Wohngebäude:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen 20 ° und 38 ° betragen.

Für den Bereich WA3 / WA4 / WA5 / WA6 sind neben Satteldächern und Walmdächern auch Flachdächer zulässig.

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

Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung der Bedingungen des Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Mittelbiberach vom 31.03.2020 zulässig.

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 hochwachsenden Bepflanzungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- c) Zu Verkehrsflächen sind Hecken und sonstige Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig, sofern diese nicht im Bereich von Sichtfeldern liegen. Alle anderen Einfriedungen werden über das Nachbarrecht geregelt. Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- 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. Die 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.

2.5.1 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Straßen-/Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2.5.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber sonstigen Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
Alle anderen Einfriedungen werden über das Nachbarrecht geregelt.

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:

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

Die maximale Traufhöhe beträgt **6,00 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.

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

Es ist nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser, auch nicht im Zufahrtbereich, eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal, über den Hauskontrollschacht einzuleiten.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

2.9 Zisternen

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden für die Parzellen der Bereiche WA1 und WA2 Retentionszisternen hergestellt. Die Zisternen werden im oberen Bereich als Retentionszisternen mit geregelter Abwirtschaftung in den Regenwasserkanal angeschlossen.

Im unteren Bereich kann das Volumen als Brauchwasser genutzt werden.

Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers im Gebäude vorzusehen. Eine Brauchwassernutzung ist außerdem dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

2.10 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, 30.05.2022

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,.....

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 30.05.2022 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Mittelbiberach, 30.05.2022

.....
(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 nicht gesichert.

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 Zisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von

Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung (Sanitärwasser) muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein. Für die Gartenbewässerung ist eine dauerhafte Nutzung ohne Wasserzähler zulässig.

3.9 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“)

3.10 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.

Mittelbiberach, 30.05.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)