

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Gartenäcker“

Bebauungsplan inklusive zeichnerischer Teil vom 19.09.2016

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 2087 / 19.09.2016

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2015 (GBl. 2016 S. 1)

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)

Ziff. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziff. 4. Gartenbaubetriebe

Ziff. 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 – 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3 (siehe Planeinschrieb)

II = Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeinschrieb)

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

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort 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 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage wird als ein 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 (1) Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen bis 20 m³ umbautem Raum als Gebäude sind auch außerhalb, der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu einer baulichen Anlage auf demselben Baugrundstück einhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

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

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m (siehe Planeinschrieb). Gebäudehöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis zum höchsten Punkt des gedeckten Daches gemessen.

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

Traufhöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis Schnittpunkt OK-Dachhaut /Außenwand gemessen.

1.1.8 Gebäudestellung (§ 9 (1) Ziff. 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.

Hundezwinger sind nicht zugelassen.

1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 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 Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen sowie die Führung von Kabeltrassen innerhalb einer Breite von ca. 0,3 m hinter der Grenze zu dulden.

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

1.3.1 Anpflanzen Bäume und Sträucher

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 einen Abstand von 5 m vom Straßenrand haben.

Beispiel für Pflanzliste Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm	

Beispiel für Pflanzliste Sträucher :

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Echter Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
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)

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

Bodenschutz (§ 1 a (2) BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er sollte möglichst innerhalb des Plangebietes verwendet werden.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Ziff. 17 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 Rabatte- 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 Kabeltrassen in diesem Bereich zu dulden.

1.6 Sichtfelder (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan

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

1.8 Sonstige Hinweise

1.8.1 Höhensystem

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

1.8.2 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.

1.8.3 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

1.8.4 Oberflächenwasser / Abwasser

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

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

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

Oberflächenwasser darf nicht über Nachbargrundstücke abgeleitet werden oder diese gefährden.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanälen anzuschließen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

1.8.5 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.

1.8.6 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 1,5 hergestellt. Die Hausanschlußschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

1.8.7 Damm gegen Oberflächenwasser

Im Bebauungsplan wird auf den Parzellen 1 und 8 bis 13 im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Damm hergestellt. Dieser ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft in seiner Funktion (Leitdamm gegen Oberflächenwasser aus den landwirtschaftlich angrenzenden Parzellen) und Höhe inkl. Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

1.8.8 Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten CEF-Maßnahmen (15 Vogelkästen und 10 Fledermauskästen oder ein Fledermausbrett) sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

Mittelbiberach, den 19.09.2016

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(14-017-02 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Hans Berg)

Gemeinde Mittelbiberach

Kreis Biberach

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gartenäcker“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial

Hauptgebäude und Garagen

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38°.

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Nicht zulässig sind glänzende und reflektierende Eindeckungen.

Wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen über 20 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig.

Dachgauben:

Zugelassen sind auch Flach- oder Kastengauben.

Widerkehre ist bis zu einer maximalen Länge von 50 % der Gebäudelänge, bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig. Der höchste Punkt des Widerkehrs muss einen Abstand vom First mit mindestens 0,8 m einhalten.

Bei Garagen sind auch Flachdächer mit Dachbegrünung oder Bekiesung zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

2.1.2 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.

2.1.3 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 74 (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 (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 (§ 74 (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 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.
Einschränkung: Stützmauern auf den Parzellen 29 bis 35 dürfen nicht auf der Grenze errichtet werden. Sie müssen gegenüber den südlichen Bestandparzellen um die Stützmauernhöhe abgerückt werden (max. 1,20 m Höhe).
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 abzurücken.
Alle sonstigen Höhenanpassungen sind mit Böschungen mit einer maximalen Böschungsneigung 1:3 auszuführen.
- e) Stützmauern unter Garagen werden bis zu einer max. Höhe von 1,00 m, abweichend von § 6 Abs.1 LBO, nicht auf die Wandfläche und -höhe der Garage angerechnet. Als Bezugsmaß gilt hier die EFH der Garage.

2.5 Belagsgestaltung der Stellplätze

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

2.6 Zisternen

Der Bau von Zisternen ist zulässig und erwünscht.

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

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

Maximale Firsthöhe und Traufhöhe im Baugebiet

	Hauptgebäude	Garagen und Nebengebäude
maximale Firsthöhe	8,00 m	5,50 m
maximale Traufhöhe	4,20 m	3,00 m

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Ziff. 2 LBO)

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

Mittelbiberach, den 19.09.2016

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(14-017-02 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Hans Berg)

3 HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Abwasser

Oberflächenwasser / Abwasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und das Regenwasser sind getrennt voneinander auf dem Grundstück abzuleiten.

Rückstauenebene in den Kanalsystemen ist die Straßenoberkante (Regenrückhaltekanal im Straßenbereich).

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

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

Anlagen dürfen keine Reflexionen verursachen.

3.4 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-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.

3.5 Ausführung der Einfriedungen

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

3.6 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, Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Mittelbiberach, den 19.09.2016

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(14-017-02 ES/ES)

Mittelbiberach, den

.....
(Bürgermeister Hans Berg)