

**Gemeinde Kirchberg**  
**Ortsteil Sinnigen**  
Kreis Biberach

# **Bebauungsplan „Reute II“**

aufgestellt im beschleunigtem Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Kirchberg, den

.....  
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: RF  
Riedlingen, den 03.11.2020

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

## ***A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch***

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06..2020 (GBl. S. 403).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die Ausnahmen der § 4 (3) sind nach 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 Zahl der Vollgeschosse**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

**2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

**2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 als Höchstmaß.

**2.4 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

**3. Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB)

**3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Fertigfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und die Fertigfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

In den Eingabepläne (Schnitt und Ansichten) sind die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urgelände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**5. Gebäudestellung**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

**6. Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**7. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

**8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

**Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe und für die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage oder des Carports zugrunde gelegt werden.

**Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

**9. Lärm durch Wärmepumpen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

**10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

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. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

**11. Verbot der Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken über den unbefestigten südlichen Schulweg, über den unbefestigten südlichen Friedhofweg und über den Weg 3177 sind nicht zugelassen.

**Baugebiet „Reute II“ Bebauungsplan**Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 03.11.2020

---

**12. Sichtflächen**

(9 ( ) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

**13. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

**14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**14.1 Ortsrandeingrünung**

Innerhalb der privaten Grünfläche am Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist die Hecke durch mindestens einen Laubbaum II. Ordnung pro Bauplatz zu ergänzen:

Geeignete Laubbäume II. Ordnung:

1. Acer campestre - Feldahorn
2. Carpinus betulus - Hainbuche
3. Prunus avium - Vogelkirsche
4. Prunus padus - Traubenkirsche
5. Salix caprea - Salweide

Geeignete Wildsträucher:

1. Cornus sanguinea - Hartriegel
2. Corylus avellana - Hasel
3. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
4. Ligustrum vulgare - Liguster
5. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
6. Rosa canina - Hundsröse
7. Rosa glauca - Rotblättrige Rose

**Baugebiet „Reute II“ Bebauungsplan**Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 03.11.2020

---

- |     |                  |   |
|-----|------------------|---|
| 8.  | Rosa rubiginosa  | - Wein-Rose   |
| 9.  | Salix purpurea   | - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 10. | Sambucus nigra   | - Schwarzer Holunder  |
| 11. | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball   |
| 12. | Viburnum opulus  | - Gewöhnlicher Schneeball                                     |

**14.2 Bodenschutz**

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleppen. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

**14.3 Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Vogelarten**

Die Durchführung der Baufeldfreimachung für die öffentliche Erschließung ist nur außerhalb der Hauptbrutphase der heimischen Vogelarten (Anfang März bis Ende September) zulässig. Eine Baufeldfreimachung innerhalb dieser Zeit kann ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn die Fläche vorher durch einen Ornithologen auf das Vorkommen von Bodenbrütern überprüft wurde und durch geeignete Maßnahmen nach Weisung der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet ist, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Vogelarten ausbleibt.

## **Anlage 1: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Sie sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

### **2. Grundwasser / Schichtwasser / Sicherwasser**

Im Planbereich ist mit erheblichen Grundwasserschwankungen zu rechnen. Da unterkellerte Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich einschneiden ist das Untergeschoss in einer wasserdichten Ausführung herzustellen.

Nach langanhaltenden Niederschlägen kann es auch oberhalb des Grundwasserspiegels in der Verwitterungsdecke zum Auftreten von Schichtwasser kommen.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Auf den bei der Gemeindeverwaltung einsehbaren „Geotechnischen Bericht“ wird verwiesen.

### **3. Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

### **4. Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.



**5. Lärmimmission durch Tennisplatz**

Die vorhandenen, vom nordöstlich liegenden Tennisplatz ausgehenden Lärmemissionen sind hinzunehmen.

**6. Regenwasserzisternen**

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

**7. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung***

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### Dachform / Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit jeweils einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Anbauten und Vordächern am Hauptgebäude, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

#### Dachgestaltung

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

## **2. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### **a) gegenüber öffentlichen Flächen**

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern bis insgesamt 1,20 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche. Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

### **b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken**

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind unzulässig.

## **3. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit einer Werbefläche von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

## **4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal um 0,8 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäude und öffentlichen Straße sind zur Anpassung der Geschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Sofern bei aneinander grenzenden Grundstücken der 2 m breite -Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Auf-

schüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind in einem Streifen von 2 m Breite entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu angrenzenden Grundstücken sind über Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabep länen maßstäblich und in „Höhen im DHHN 2016“ darzustellen.

### **Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

Das bedeutet, dass z. B. bei einem Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten somit 4 Stellplätze herzustellen sind.

## **5. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### *Verfahrensvermerke*

- 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 03.12.2019
- 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 12.12.2019
- 3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 03.11.2020
- 4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
- 5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: bis
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: bis
- 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:
- 8. Nach Billigung des Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
- 10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
- 11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:  
Kirchberg, den .....

.....  
Stuber, Bürgermeister