



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

# Baugebiet „Reute“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Kirchberg, den

.....  
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 13.05.2015

**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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **1.2 Nutzung der Bauflächen im Immissionsbereich der Tennisplätze**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Bauplätze Straße A Nr. 9 und 10 liegen im Schall-Immissionsbereich der Tennisplätze. Die Bebauung der Bauplätze unterbleibt so lange, bis die Gemeinde die Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte nachgewiesen hat. Erst danach können ein Verkauf und eine Bebauung der Bauplätze erfolgen.

Auf dem Bauplatz Straße A Nr. 8 ist so lange, bis die Gemeinde die Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte nachgewiesen hat, in der Nordostecke des Bauplatzes eine Bebauung in einem Radius von 10 m von der nordöstlichen Grundstücksecke aus gemessen nur mit Garagen oder mit Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume zulässig.

Die „schalltechnische Berechnung für den Bebauungsplan Reute in Kirchberg-Sinnigen, Nr. 11/I/14“ des Büros Loos & Partner wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) - II-geschossig als Höchstmaß.

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **2.4 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

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

### **3. Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB)

#### **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

### **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**

#### **6.1 Offene Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

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

### **6.3 Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte 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.

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

## **7. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Mischflächen für alle Verkehrsteilnehmer.

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. 0,3 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.

## **8. 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.

## **9. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und § 178 BauGB)

### **10.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken**

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Laubbäume, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig. Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,0 m vom Randstein der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten.

### **10.2 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot**

Auf der öffentlichen Grünfläche am Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen:

Geeignete Wildsträucher:

1. *Cornus sanguinea* - Hartriegel
2. *Corylus avellana* - Hasel
3. *Crataegus monogyna* - Weißdorn
4. *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
5. *Ligustrum vulgare* - Liguster
6. *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
7. *Rosa canina* - Hundsrose
8. *Rosa glauca* - Rotblättrige Rose
9. *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
10. *Salix purpurea* - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
11. *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
12. *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
13. *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

### **10.3 Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Ebenso ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **10.4 Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche**

Die Durchführung der Baufeldfreimachung für die öffentliche Erschließung ist nur außerhalb der Hauptbrutphase der heimischen Vogelarten (Anfang März bis Mitte August) zulässig, um eine Besiedelung während der Bauphase zu verhindern und damit ein Tötungs- oder Verletzungsrisiko auszuschließen. Eine Baufeldfreimachung in 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 ausscheidet.

### **10.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 13.05.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit 47.830 Minuspunkten erfolgt im erforderlichen Umfang durch die Pluspunkte, die durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlacker I“ generiert werden.

## **Anlage 1: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **2. Immissionen durch Landwirtschaft**

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

### **3. Lärmimmission durch Tennisplatz**

Die vorhandenen, vom östlich liegenden Tennisplatz ausgehenden Lärmimmissionen sind hinzunehmen.

### **4. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser**

Sowohl Grundwasser als auch Grundwasserspiegelschwankungen sind nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen und das Untergeschoss des Gebäudes wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

### **5. 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.

### **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 dem Nachbarrechtsgesetz 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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

**Dachform und 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 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. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind unzulässig.

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

**b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken**

Drahtzäune auf der Grundstücksgrenze sind 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)

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen. Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind nicht zulässig. Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind über Böschungen abzufangen.

**5. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

**6. 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, die sich auf die Ziff. 1 „Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung“ und auf Ziff. 2 „Einfriedungen“ beziehen.

## *Verfahrensvermerke*

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 22.10.2013
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 31.10.2013
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durchgeführt am: 16.01.2014 bis 17.02.2014
4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 16.01.2014 bis 17.02.2014
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Liste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. 03.03.2015
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 12.03.2015
7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 19.03.2015 bis 20.04.2015
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 12.03.2015 bis 20.04.2015
9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 19.05.2015
10. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 19.05.2015
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: .....
12. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: .....
13. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: .....

Ausgefertigt:  
Kirchberg, den .....

.....  
Stuber, Bürgermeister