



Gemeinde Kirchberg
Ortsteil Kirchberg
Kreis Biberach

Baugebiet „Häldele“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Kirchberg, den

.....
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/KB
Riedlingen, den 28.09.2015

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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.

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) 0,4 als Höchstmaß

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 des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und der Fertigfußbodenhöhe bei Garagen wird entweder an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder an Hand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten entweder a.) an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes steht der Bauherrschaft frei.

a) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

b) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,3 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Hauswand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Hauswand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Wahl der zur Ermittlung herangezogenen Hauswand steht der Bauherrschaft frei.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

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 Einzel- und Doppelhäuser.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

6.3 Waldabstandsflächen

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Zu dem Waldflurstück 380 ist ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Zu den Waldflurstücken 387 und 394 ist auch ein verringerter Waldabstand zwischen 25 m bis 30 m zulässig. Die Gebäude, die nur den verringerten Waldabstand zwischen 25 m bis 30 m einhalten, müssen aber, wenn sie zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, so konstruiert sein, dass eine Gefahr für Leib und Gesundheit in Folge eines Baumsturzes für die sich im Gebäude aufhaltenden Personen nicht gegeben ist. Die dementsprechende Sicherheit der Gebäude ist nachzuweisen. Ansonsten ist ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

6.4 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.

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind Garagen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandhöhe von 4,8 m und eine Wandfläche von 37 m² nicht überschreiten.

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

7. 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 Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

8. 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. 0,3 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.

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, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

10. 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.

11. Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen frei zu halten.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

12.1 Streuobstwiese

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 70 Bäume/ha) anzulegen. Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet. Sie wird max. 3 x jährlich gemäht. Der erste Schnitt erfolgt frühestens ab 1. Juni. Das Mähgut wird abgeräumt. Eine Düngung der Flächen oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Eine Einsaat der Flächen ist mit einer Saatgutmischung für extensives Grünland (RSM 8.1 oder gleichwertig) durchzuführen.

Innerhalb der Streuobstwiesen werden Mulden und Querdämme zur Rückhaltung des Niederschlagwassers ausgebildet.

12.2 Bodenschutz

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

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 3,0 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelle oder ähnl. anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

12.3 Regenwasserrückhaltebecken

Das Regenwasserrückhaltebecken wird als Erdbecken ausgebildet.

12.4 Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Offenlandvogelarten

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.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 28.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit 314.635 Minuspunkten erfolgt im erforderlichen Umfang durch das Ökokonto der Gemeinde. Hierbei wird im erforderlichen Umfang die Maßnahme zur Öffnung des Mauchenbaches herangezogen.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle 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.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

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

3. Schichtwasser / Hangwasser

Der Austritt von Schichtwasser / Hangwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls gegen zeitweise drückendes Wasser abzudichten. Auf den bei der Gemeindeverwaltung einsehbaren „Geotechnischen Bericht“ wird verwiesen. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

4. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

5. Kampfmittelrisikogebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Kampfmittelsondierung sowie eine Kampfmittelräumung haben für den gesamten Geltungsbereich bis zu einer Tiefe von ca. 6 m stattgefunden.

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. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen.

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. 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 m² 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) in einem Streifen von 1 m Breite innerhalb des Grundstückes maximal um 0,6 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Sofern bei aneinander grenzenden Grundstücken der 1 m Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Aufschüttungen 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 nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu angrenzenden Grundstücken sind über Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.

Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

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, die sich auf die Ziff. 1 „Dachgestaltung“ und Ziff. 2 „Einfriedigungen“ 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: 24.03.2015
- 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 02.04.2015
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt: 09.04.2015 bis 11.05.2015
- 4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 09.04.2015 bis 11.05.2015
- 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. 07.07.2015
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 30.07.2015
- 7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 06.08.2015 bis 11.09.2015
- 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 06.08.2015 bis 11.09.2015
- 9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:
- 10. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):
- 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