



## **GEMEINDE BIBERACH** Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Neue Ortsmitte" in der Fassung der 1. Änderung**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### b) Mischgebiet 1 (MI 1) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten).

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### c) Mischgebiet 2 (MI 2) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

##### d) Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

In diesem Gebiet ist die Nutzung für eine Seniorenwohnanlage/Pflegeheim ausgewiesen.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

III (II+ID): 3 Vollgeschosse als Höchstmaß (2 Vollgeschosse und das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss)

III: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß  
Entstehen im MI 2 bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe beim Dachausbau 2 Dachgeschosse, so ist dies zulässig.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt. Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Achse Fahrbahn) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist das Maß der maximalen Wandhöhe bindend, dabei bildet die Attika den oberen Bezugspunkt.

Für Gebäude am Ende der Planstraße 1, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Die Wandhöhe wird zwischen Höhenlage des Mittelpunktes des Wendekreises und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Achse Fahrbahn) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude am Ende der Planstraße 1, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Die Firsthöhe wird zwischen Höhenlage des Mittelpunktes des Wendekreises bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

### II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt:

#### a) Offene Bauweise

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist nur bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude, die Bestandschutz genießen, zulässig.

#### b) Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass eine Grenzbebauung bzw. ein geringerer Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen zugelassen ist, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dies ermöglichen. Ist eine Grenzbebauung zu einem öffentlichen Platz festgesetzt, darf der Dachvorsprung und Treppenanlagen in den öffentlichen Raum hineinragen.

### II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Eintrag von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist nur bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude, die Bestandschutz genießen, zulässig. Dazu gehört auch der Kamin auf Flurstück Nr. 86.

### II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.5.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5.2 Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch das „Seilerhisli“ darf auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf außerhalb der Baufenster aufgestellt werden.

II.6.2 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen an der Seite der Zufahrt mindestens einen Abstand von 3,00 m einhalten, sofern sie nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Grenzt eine der übrigen drei Seiten ebenfalls an die Straßenbegrenzungslinie, so ist in diesem Fall auch ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, sofern sie nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Bei Garagen, die an den Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 2 und der Rathausgasse bzw. angrenzend an die öffentlichen Stellplätze am Ende der Planstraße 2 gestellt werden, entfallen diese Mindestabstände.

II.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in diesem Bereich kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. öffentliche Freiflächen (Platz) zulässig.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.9.1 Der im zeichnerischen Teil dargestellte Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 2 und Rathausgasse darf von Anliegern befahren werden.

II.9.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fuß- und Radwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die bestehende Trafostation auf dem Grundstück Flst. Nr. 44 ist als Versorgungsfläche im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

II.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.11.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Empfehlung:*

Bei Neubauten sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> errichtet werden. Davon sollten mindestens 3 m<sup>3</sup> als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal sollte dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

II.13 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist eine Neubebauung unzulässig. Die bestehenden Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Eine Veränderung dieser Stellplätze ist nur zugelassen, sofern Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. Siehe hierzu Ziffer II.20.

II.14 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Mühlbach ist gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil als Wasserfläche ausgewiesen.

II.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.15.1 Die mit LR, GR/LR bzw. GR/FR/LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht, Geh- und Leitungsrecht bzw. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.15.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.16.1 *Private Grundstücksflächen:*

Grundstücke  $\leq 350 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche, die neu bebaut werden, sind mit mindestens zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Grundstücke mit einer Größe  $> 350 \text{ m}^2$  bis  $549 \text{ m}^2$ , die neu bebaut werden, sind mit zwei heimischen Sträuchern und einem heimischen Laub- oder Obstbaum zu bepflanzen. Auf Grundstücken  $\geq 550 \text{ m}^2$ , die neu bebaut werden, sind pro vollendete  $550 \text{ m}^2$  zwei heimische Laubbäume bzw. Obstbäume und vier heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden. Die Baumscheibe ist mit einer Mindestgröße von  $4 \text{ m}^2$  zu bemessen und vor Überfahrt zu sichern.

II.16.2 *Begrünung öffentlicher Flächen:*

Öffentliche Plätze und Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsräume sind mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Städtebaulich wichtige Baumstandorte sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. öffentlichen Freiflächen (Platz) - sind mindestens 6 heimische Laubbäume zu pflanzen.

II.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.17.1 Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete, bestehende Baum ist zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.17.2 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.19 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Zukünftige Erd- und Bauarbeiten innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen mit Altablagerungen sind durch einen Sachverständigen gutachterlich und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu begleiten. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

II.20 Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II.20.1 Die Baudenkmale bzw. die Sachgesamtheit sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

II.20.2 Bei Baudenkmalen ist jeweils im Einzelfall von den Denkmalschutzbehörden zu prüfen, ob bzw. in welcher Form auf der überbaubaren Grundstücksfläche geplante Neu-, Um- oder Anbauten denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

**III. Bauordnungsrechtlicher Teil**

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Die zulässige Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- a) Dachform 1 (DF 1)  
Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- b) Dachform 2 (DF 2)  
Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe sind alle Dachformen, ausgenommen Flachdächer, zulässig.
- c) Dachform 3 (DF 3)  
Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe sind alle Dachformen zulässig.

III.1.2 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Sofern in der Nutzungsschablone die Dachneigung nicht festgesetzt ist, ist sie bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.



III.1.3 Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

III.1.3.1 Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Ausnahme: Bei mehreren Dachgauben oder Dacheinschnitten sind sie in ihrer Summe bis maximal 75 % der Gebäudelänge zulässig, wenn der Abstand zwischen den Dachgauben bzw. Dacheinschnitten mindestens 1,00 m beträgt.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

III.1.3.2 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

III.1.3.3 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

III.1.3.4 Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

III.1.3.5 Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

III.1.4 Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

III.1.4.1 Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

III.1.4.2 Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

III.1.4.3 Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehräußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

III.1.5 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft und des Ortsbilds in Bereichen, in denen die Dachform 1 (DF 1) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.

Als Dacheindeckung sind in Bereichen, in denen die Dachform 2 oder 3 (DF 2 / 3) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

Die Dacheindeckung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren ist frei wählbar. Material und Farbe sollten entsprechend des Hauptdachs gewählt werden.

### III.2 Doppelhäuser

In Bereichen, in denen die Dachform 1 (DF 1) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sind Doppelhäuser bei Einhaltung der Maximalhöhen mit Satteldächern zu errichten. Die Dachneigung muss 45° betragen.

In Bereichen, in denen die Dachform 2 oder 3 (DF 2 / 3) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sind Doppelhäuser bei Einhaltung der Maximalhöhen mit nach Süden geöffneten Pultdächern zu errichten. Die Dachneigung muss 25° betragen.

Eine Ausnahme davon ist nur unter Einhaltung der Festsetzungen unter Ziffer III.1.1. - III.1.2 zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser einheitlich errichtet werden.

### III.3 Hausgruppen

In Bereichen, in denen die Dachform 1 (DF 1) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sind Hausgruppen, wie z. B. Reihenhäuser, bei Einhaltung der Maximalhöhen mit Satteldächern zu errichten. Die Dachneigung muss 45° betragen.

In Bereichen, in denen die Dachform 2 oder 3 (DF 2 / 3) durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sind Hausgruppen, wie z. B. Reihenhäuser, bei Einhaltung der Maximalhöhen mit nach Süden geöffneten Pultdächern zu errichten. Die Dachneigung muss 25° betragen.

Eine Ausnahme davon ist nur unter Einhaltung der Festsetzungen unter Ziffer III.1.1. - III.1.2 zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Hausgruppen einheitlich errichtet werden.

#### III.4 Garagen und Stellplätze

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen.

#### III.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straßenachse, zulässig.

#### III.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

#### III.7 Geländemodellierung

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

### III.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

### III.9 Werbeanlagen

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

## IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

### IV.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt auf ca. 188,50 – 190,90 m + NN. Eine Auffüllung ist nicht vorgesehen.

Die Grundwasserstände wurden aus Messungen in 3 Brunnen auf den Flurstücken Nr. 76/3 (nach Neuaufteilung) und 86 abgeleitet. Bei Messungen am 06.03.2002 lag der Grundwasserstand zwischen 186,23 und 186,95 m + NN. Bezogen auf die Geländeoberkante bedeutet dies einen Abstand von 1,72 – 2,85 m. Am 12.02.2004 wurde erneut im Brunnen auf Flst. Nr. 86 gemessen. Hier lagen die Grundwasserstände ca. 1,98 m unter Geländeoberkante, also bei ca. 187,82 m + NN. Aufgrund der Witterungsverhältnisse liegt dieser Wert sicher über dem mittleren Grundwasserstand.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

#### IV.1.2 Gewässersituation / Hochwassersicherheit

Durch das Planungsgebiet verläuft der Mühlbach, der zu großen Teilen durch bestehende, direkt angrenzende Bebauung flankiert wird. Insgesamt handelt es sich beim Mühlbach um kein Gewässer mit akuter Hochwassergefahr oder hochwertiger ökologischer Funktion. Aufgrund dieser Tatsachen wurde in Absprache mit der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/ Hochrhein darauf verzichtet, einen Gewässerrandstreifen auszuweisen.

Um im Bebauungsplan Aussagen treffen zu können, ob das Plangebiet hochwassersicher gegen Ausuferungen des Mühlbachs bei Hochwasser für ein HQ<sub>50</sub> ist, wurde ein entsprechender Nachweis erbracht. Die hydrologische und hydraulische Untersuchung für den Bereich zwischen den beiden Brücken der Mühlgartenstraße über den Mühlbach zeigt, dass sowohl ein 50- als auch ein 100-jährliches Hochwasserereignis im bestehenden Bachbett abgeführt werden können. Im Bereich der Grünfläche um den alten Kirchturm - Brücke Mühlgartenstraße über Mühlbach liegt der Wasserspiegel des HQ<sub>50</sub> ca. 61 cm, bei HQ<sub>100</sub> ca. 57 cm unter Geländeoberkante. Im oberen Bereich – Nähe Kindergarten - liegt der Wasserspiegel des HQ<sub>50</sub> ca. 26 cm, bei HQ<sub>100</sub> ca. 20 cm unter Geländeoberkante. Dort ist von der Gemeinde Biberach ein Messpegel (Lattenpegel) anzubringen. Sobald der Wasserstand im Mühlbach 30 cm tiefer als die angegebenen Hochwasserstände liegt, muss die Gemeinde sicherstellen, dass der Zulauf in den Mühlbach oberhalb der Zeller Papierfabrik geschlossen wird. Dies kann z. B. durch die Feuerwehr erfolgen.

#### IV.1.3 Oberirdische Gewässer

Für bauliche Maßnahmen (Veränderungen) am Gewässer und dessen Ufer – wie Brücken, Ufermauern, Gewässerverlegungen – ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

#### IV.1.4 Wassergefährdende Stoffe / Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### IV.1.5 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### IV.1.6 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### IV.1.7 Bodenschutz

Aufgrund ehemaliger Verhüttungstätigkeiten zur Verarbeitung silberhaltiger Bleierze in südlichen Ortsteilen von Biberach verfügen die Böden des Bauungsplangebiets „Neue Ortsmitte“ nach bisherigen Kenntnissen wahrscheinlich flächendeckend über Bleigehalte, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geltende Vorsorgewerte überschreiten.

Für die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Erdaushubs bestehen daher folgende Einschränkungen:

- a) Verbleib im Baugebiet , sofern der Bleigehalt im Erdaushub mit der bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzung in Einklang gebracht werden kann;
- b) Entsprechend § 12 Abs. 10 BBodSchV Verbleib innerhalb des Gebiets mit erhöhten Bleigehalten im Boden, wenn die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verschlechtert wird.
- c) Entsprechend §12 Abs.4 BBodSchV Verwertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Gebiets mit erhöhten Bleigehalten im Boden, sofern der Bleigehalt im Erdaushub 70 % des Vorsorgewerts von 70 mg Blei/kg Boden nicht überschreitet;
- d) Entsorgung auf der Erdaushubdeponie „Rebio“, Seelbach-Schönberg;
- e) Verwertung bei Erdbaumaßnahmen außerhalb des Baugebiets bzw. außerhalb der Erdaushubdeponie „Rebio“, sofern die davon betroffenen Flächen weder pflanzen-baulichen Produktionszwecken zugeführt werden (z.B. Lärmschutzwälle), noch in sensiblen Bereichen (z.B. Trinkwasserschutzgebieten) liegen.

Für die Entscheidung, welche der o.g. Möglichkeiten letztlich gewählt werden kann, sind spätestens im Zuge der Baumaßnahmen/-anträge i.d.R. Bodenuntersuchungen notwendig. Auf Bodenuntersuchungen kann verzichtet werden, wenn der anfallende Erdaushub auf der Erdaushubdeponie „Rebio“ entsorgt werden soll.

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine



flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## IV.2 Denkmalschutz

Planungen bzw. Maßnahmen, die die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baudenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### IV.3 Geotechnik

Unter örtlicher Auffüllung steht vorwiegend rollige Talfüllung der Kinzig an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund wird Baugrundberatung empfohlen.

#### IV.4 Grundwasser

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

#### IV.5 Kampfmittel

Für das Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Diese werden von der Gemeinde Biberach veranlasst.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!

## V. Empfehlungen

### V.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-  
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-  
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, sofern der  
Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeaus-  
richtung) schafft.

### V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-  
giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -  
EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Biberach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

.....  
Hans Peter Heizmann  
Bürgermeister