



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Untere Mühle“

**in der Fassung der 4. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeister:

Jonas Breig

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung (Anlage 3) werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.03.2007 nur für den Änderungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Unterziffern II.9.2 – II.9.5 werden neu eingefügt:

II.9.2 Faunafreundliche Beleuchtung. Die Außenbeleuchtung an Neubauten ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassaden-Anstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

II.9.3 Erhaltung von Gehölzen. Einzelbäume und Gehölzgruppen, die außerhalb der Baufläche stocken, sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb mit Hilfe angepasster Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920, R SBB) zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen werden (Pflanzliste unter Ziffer 5).

II.9.4 Einfriedungen. Einfriedungen sind als Laubgehölzhecken oder Holzzäune, lichte Metall- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Einfriedungen aus Kunststoff oder freistehenden Mauern (ausgenommen sind erforderliche Stützmauern) sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- Unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- Natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

II.9.5 **Bauzeitenregelung:**

Die betroffenen Gehölze sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu roden.

Der Schuppen ist ebenfalls in diesem Zeitraum abzubrechen.

III. **Bauordnungsrechtlicher Teil**

III.5 Wand- und Kniestockhöhen von Hauptgebäuden

Unterziffer III.5.1 wird wie folgt ersetzt:

III.5.1 Für Gebäude auf Flst. Nr. 9 gilt:

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Durchschneidepunkt der Dachhaut durch die Außenwand maximal bergseits 5,00 m, talseits 7,80 m betragen.

III.8 Gestaltung der unbebauten Flächen

Als Unterziffern III.8.3 – III.8.4 werden neu eingefügt:

III.8.3 **Unbebaute Flächen.** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Flächige Schotterungen zur Gestaltung sind nicht zulässig

- III.8.4 **Belagsflächen.** Belagsflächen wie Stellplätze, Terrassen, Zu- und Hofeinfahrten sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Belagsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Kies, Splitt, Schotter, Rasenwaben, Drainpflaster etc.) anzulegen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

Als Unterziffern IV.4 – IV.5 werden neu eingefügt:

IV.4 Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

- IV.4.1 **Vermeidung von Vogelschlag.** Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Rössler, M. et al. 2022). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar.

Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/na-turschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

IV.4.2 **Pflanzgebote.** Da das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keiner Eingriffsregelung bedarf, ist der Ausgleich nicht verpflichtend. Es wird jedoch empfohlen, die zu entfernenden Bäume 1:1 mit gebietsheimischen Sorten zu ersetzen. Hierzu sollten Arten der Pflanzliste unter Ziffer V. verwendet werden in Form von mind. 2 x verpflanzten Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von StU 10-12 cm.

IV.4.3 **Gehölzpflanzungen**

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sollen die Bestimmungen des NatSchG beachtet werden.
- b) Fremdländische immergrüne Baum- oder Strauchgehölze (z. B. Thuja und Kirschlorbeer etc.) sollen vermieden werden.
- c) Bäume sollen in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) gepflanzt werden.

Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen

IV.4.4 **Dachbegrünung auf Neubauten.** Neubauten, die als Flachdächer oder Dächer mit einer Dachneigung von < 10° angelegt werden und nicht als Terrassen genutzt werden, sollen auf mind. 70 % der Dachfläche extensiv begrünt werden (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden. Dazu zählen auch Dachflächen, die mit Anlagen ausgestattet werden, die der regenerativen Energiegewinnung dienen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sollen diese aufgeständert und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abgestimmt werden.

IV.4.5 **Fassadenbegrünung.** Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, sollen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Pro angefangene 5 m Wandfläche soll eine Kletterpflanze gepflanzt werden.

IV.4.6 **Faunafreundliche Beleuchtung.** Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe SCHROER et al., 2019).

IV.5 Empfehlung zum Artenschutz

Anbringung von Fledermauskästen. Es sollen vor dem Abriss des Schuppens fünf Fledermaus-Flachkästen an den benachbarten Gebäuden angebracht werden.

Als Ziffer V. wird neu eingefügt:

V. Pflanzliste

Quelle: LUBW (2024) „Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg“

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	giftig!

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
--------------------	------------------

Große Sträucher

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig!

Obstbäume (Hochstamm)

<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Malus in Sorten</i>	Bittenfelder Bohnapfel Boskoop Brettacher Dundenheimer Schätzler* Jakob Fischer Rhein. Krummstiel

*regionale Sorten aus dem Ortenaukreis (MELR 2002)

	Rote Sternrenette Schemmerberger Apfel* Spätblühender Wintertafelapfel Teuringer Rambour Ulmer Polizeiapfel*
<i>Pyrus communis</i> <i>Pyrus in Sorten</i>	Birne Gelbmöstler Grüne Jagdtbirne Junkersbirne* Oberösterr. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Widling von Einsiedeln

Aufgestellt: Lahr, 07.07.2025

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Fassung vom 2007-03-26
W 6349

Anlage: 3
Fertigung:


Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



GEMEINDE BIBERACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Untere Mühle" in der Fassung der 3. 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)

G:\BIB\DW\TegTeg\proj\Bib und Ro\KVO 4\Kappis\Biber Mühle.DOC

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete ergibt sich durch Eintragung im Bebauungsplan.

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

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – können für das Flurstück Nr. 87/3 zugelassen werden.

b) Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

c) Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO Abs. 2)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

b) Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Ausnahme: Entsteht durch Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung und der Wand- und Kniestockhöhe von Hauptgebäuden (vgl. II.2, III.1 und III.5 dieser Bebauungsvorschriften) im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Geschossflächenzahl ist nicht mehr gültig!

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

Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante roher Erdgeschossfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

Zusammen mit dem Baugesuch muss vom Antragsteller ein von einem Geometer aufgenommenen und gezeichneter Höhenplan M = 1:100 eingereicht werden. Dieser Plan muss eine Lageplanskizze (Baulinie, Baugrenzen und geplantes Gebäude), sowie vier Höhenschnitte, die die Höhen entlang der Baulinien und der Baugrenzen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze darstellen, enthalten.

Vom Architekten des Antragstellers sind in diese 4 Höhenschnitte die Umrisslinien (einschl. der Decken) des geplanten Gebäudes in der vorgesehenen Lage einzuzeichnen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (roh) darf höchstens 30 cm höher sein als der höchste Geländepunkt (des natürlichen, unbearbeiteten Geländes) auf der äußersten Umrisslinie der Erdgeschossumfassungswände. Diese Höhe wird in der Baugenehmigung auf NN bezogen festgelegt. Bei der Bauausführung muss der Neubau von einem Geometer abgesteckt und die Erdgeschossfußbodenhöhe angetragen werden.

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

Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

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

II.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

II.4.2 Die Mindestgrenzabstände regeln sich nach der LBO, soweit keine Festsetzungen getroffen sind.

II.4.3 Im Rahmen der derzeit laufenden Entwurfsbearbeitung für den Ausbau der Kreisstraße 5353 ist es möglich, dass Fahrbahnrand und Gehweghinterante näher an die Baugrenze heranrücken. Da der Bebauungsplan in Kenntnis der geplanten Straßenbaumaßnahme aufgestellt wird, kann an der Zustimmung kein Recht auf Widerspruch gegen die Feststellung des Straßenentwurfs und kein Anspruch auf Entschädigung für Immissionen gegen den Straßenbaulastträger hergeleitet werden.

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

II.5.1 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

II.5.2 Nebenfirste / Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

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

Auf die Festsetzung von Garagen im Bebauungsplan wurde verzichtet. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

Für die Grundstücke westlich der Kreisstraße sind die Stellplätze (Stauraum mind. 5,50 m) zur Straße stets offen zu halten. Evtl. Einfahrtstore müssen von der Gehweghinterkante einen Abstand von mind. 5,50 m aufweisen. Die Ausfahrten dieser Grundstücke sind auf eine Breite von 4,00 m beschränkt (siehe Plan). Die direkten Grundstückszufahrten für jeweils 2 Grundstücke sind unmittelbar nebeneinander anzulegen.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.7.1 Entlang der Kreisstraße sind die im Lageplan vermaßten Schutzstreifen zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

II.7.2 Auf den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind sichbehindernde Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,60 m über das Straßenniveau hinausragen, nicht zulässig.

II.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sollen verkabelt werden. Der niederspannungsseitige Hausanschluss erfolgt mittels Erdkabel, vorerst jedoch mittels Dachständer.

II.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang dem Gewässerufer ist ein 4,00 m breiter Schutzstreifen (gemessen von Böschungsoberkante) von baulichen Anlagen, Einzäunungen und Bodenaufschüttungen freizuhalten, ausgenommen dem bestehenden Schmutzwasserkanal, der sich teilweise im Schutzstreifen befindet.

II.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (Schmutz- und Regenwasserkanäle) sind zugunsten der Gemeinde Biberach (Ortsteil Prinzbach) zu belasten. Das Leitungsrecht dient zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung.

II.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.11.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) gilt:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

II.11.2 Im Sondergebiet (SO) gilt:
Um den Tennisplatz sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, um somit die Sportanlage einzugrünen.

II.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Sondergebiet (SO) gilt:
Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Sollten durch die Bebauung Bäume entfallen, sind als Ausgleich an anderer Stelle einheimische Bäume (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu unterhalten.
Entlang des Baches sind die Pflanzen zu erhalten und im Notfall neu zu pflanzen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

III.1.2 Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.

III.2 Doppelhäuser

Die Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet sein.

III.3 Gestaltung von Garagen

III.3.1 Die Garagen sollen sich harmonisch dem Gesamtbild der Bebauung und der einzelnen Gebäude anpassen.

III.3.2 Als Dachform der Garagen an der Grenze wird Flachdach festgesetzt. Die Bauhöhe darf dann 2,50 m nicht überschreiten.

III.3.3 Garagen aus Profilblech, Holz oder Asbestzement sind nicht zulässig.

III.4 Baukörper von Hauptgebäuden

III.4.1 Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,00 m betragen.

III.4.2 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

III.4.3 Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend der Baugenehmigungsunterlagen zu behandeln.

III.5 Wand- und Kniestockhöhen von Hauptgebäuden

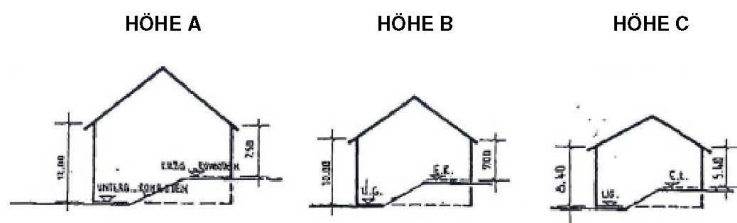
III.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) gilt:
Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Durchschneidepunkt der Dachhaut durch die Außenwand

bei I	Geschoss	bergseits 3,30 m, talseits 4,75 m
bei I/II	Geschossen	bergseits 3,30 m, talseits 5,80 m

betragen, sofern die dem Bebauungsplan beigelegten Schnitte nichts anderes aussagen.

Ein Kniestock ist bis zu 0,50 m zulässig bis 41° Dachneigung und bis zu 0,80 m ab 42° Dachneigung.

III.5.2 Im Sondergebiet (SO) gilt:



Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoss- bzw. Untergeschoss-Rohfußboden bis Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren.

III.6 Garagen und Stellplätze

III.6.1 Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück ein Abstellplatz pro Wohnung zuzuordnen.

III.6.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen gilt die Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

III.7 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Vorgärten (ab der straßenseitigen Hausfront) darf nicht höher als 0,60 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

III.8 Gestaltung der unbebauten Flächen

III.8.1 Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in Baugebiet in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Die Stellplätze sind mit Rasen-Gitterpflaster oder Betonformsteinpflaster anzulegen.

- III.8.2 Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mindestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden von ca. 1,00 m Höhe einzufriedigen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

III.9 Geländemodellierung

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Stützmauern können erstellt werden, bedürfen jedoch über 0,80 m Höhe der besonderen Genehmigung.

III.10 Ergänzende Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörden können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

III.11 Besondere Vorschriften wegen vermuteter früherer Erzbergstollen

- III.11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Zuge jeglicher Tiefbaumaßnahmen archäologische Ausgrabungen durch das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, notwendig werden. Zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen, die beträchtlich sein können, müssen dann in Kauf genommen werden.

Einzelvorhaben müssen frühzeitig, bereits im Zuge der Vorplanung, mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg i. Br., abgestimmt werden, um erforderliche archäologische Maßnahmen einplanen zu können.

§ 20 DSchG (zufällige Funde) ist zu beachten.

- III.11.2 Als Bestandteil der Bauvorlagen muss vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., wegen vermuteter früherer Erzbergstollen eine Stellungnahme vorgelegt werden, ob ein Baugrundgutachten erstellt werden muss oder nicht.

- III.11.3 Sollte beim Aushub der Baugrube ein Schacht, ein Stollen oder eine Pinge geöffnet werden, so ist umgehend das Landesbergamt Baden-Württemberg in Freiburg, Urachstraße 23, 79102 Freiburg, zu verständigen. Die weiteren Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

IV.2 Merkblatt:

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

IV.3 Bodenschutz

Im Rahmen von zahlreichen Bodenuntersuchungen, die im Jahr 1993 mit einer modellhaften Erkundung der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Karlsruhe, erstmals einsetzten, wurden im Boden des Bebauungsplangebiets bis zu den bisher letzten Untersuchungen im Jahr 2002 stets deutlich bis beträchtlich erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt.

Die Laboranalysen zeigten, dass sowohl im humosen Oberboden („Mutterboden“) als auch im Unterboden des Wohnbaugebiets vor allem erhöhte Blei- und Cadmiumgehalte vorliegen, die deutlich die für Blei- und Cadmiumgehalte in Lehm Böden geltenden Vorsorgewert der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 70 mg Blei und 1 bzw. 0,4 mg Cadmium/kg TS Boden überschreiten.

Die festgestellten Bleigehalte überschreiten dabei nahezu stets den für das Schutzgut Mensch in Wohngebieten geltenden Prüfwert von 400 mg Blei/kg TS Boden.

Mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner konnten jedoch erst sicher relativiert werden, nachdem spezielle Untersuchungen mit einem an der Ruhr-Universität Bochum entwickelten Laborverfahren ergaben, dass die vorliegenden Schwermetallgehalte zum größten Teil sehr fest in der Bodenmatrix eingebunden sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen ist dennoch zu besorgen, dass – im Falle eines privaten Anbaus von Nahrungspflanzen – diese erhöhten Blei- und Cadmiumgehalte sich nachteilig auf die Qualität von angebauten Nahrungspflanzen auswirken (Gemüseanbau in Hausgärten).

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Schwermetallgehalten in den Böden des Bebauungsplangebiets sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen. Die vorliegenden Erkenntnisse sind auch ausreichend, um Auflagen hinsichtlich der schadlosen Verwertung und Entsorgung anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushubs erteilen zu können.

Angesichts der in den vergangenen 13 Jahren durchgeführten Bodenuntersuchungen, können schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen können nach den Erfahrungen bei Bleigehalten von > 100 mg Blei/kg TS und Cadmiumgehalten von > 0,4 mg Cadmium/kg TS Böden in sauren Böden durchaus pflanzenverfügbare Blei- und Cadmiumanteile in Größenordnungen auftreten, die über den diesbezüglich geltenden Prüfwerten liegen.

Schädliche Bodenveränderungen in Bezug auf privat angebaute Nahrungspflanzen, d. h. durch erhöhte pflanzenverfügbare Blei- und Cadmiumanteile hervorgerufene Beeinträchtigungen der Nahrungspflanzenqualität, kann allerdings wirksam vorgebeugt werden, wenn die entsprechenden Gartenböden regelmäßig jährlich gekalkt werden.

Im Hinblick auf den im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht zulässig ist, wenn dadurch die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird. Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV ist das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung d. R. dann zu besorgen, wenn im Boden Schadstoffgehalte gemessen werden, welche die Vorsorgewerte überschreiten (hier: 70 mg Blei/kg und 0,4 mg Cadmium/kg TS Boden).

In Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden – wie es auf weite Bereiche der Gemeinde Biberach zutrifft – ist auf Grundlage von § 12 Abs. 10 BBodSchV eine Verlagerung von erhöht schadstoffhaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird (Verschlechterungsverbot).

In Bezug auf den Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet 'Untere Mühle' bedeutet dies, dass dieser, aufgrund der Überschreitungen der für Lehm Böden geltenden Vorsorgewerte, außerhalb des Bebauungsplangebiets nur unter Einschränkungen verwertet werden kann.

Auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz muss der im Bebauungsplangebiet überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden. In diesem Zusammenhang sind die beigefügten Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden Erdaushubes als nachrichtlich übernommene Auflagen in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Zukünftige Bauherrn werden in dieser Hinsicht seitens des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ebenfalls im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren informiert und bezüglich des Verbleibs überschüssigen Erdaushubmaterials befragt.

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Quelle: BodSch

Stand: 28.07.2004

Ausdruck vom: 27.12.2006

Auflagen und Empfehlungen zu den erhöhten Schwermetallgehalten im Boden des Bebauungsplangebiets „Untere Mühle“, Biberach-Prinzbach

Aufgrund ehemaliger Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten auf silberhaltige Bleierze, die innerhalb Prinzbachs vorgenommen wurden, verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplangebiets 'Untere Mühle' über zum Teil deutlich erhöhte Schwermetallgehalte.

Die im Zuge repräsentativ durchgeführter Bodenuntersuchungen in den vergangenen Jahren in den Böden des Bebauungsplangebiets festgestellten Bleigehalte überschreiten mehrheitlich den für das Schutzgut Mensch im Wohngebieten gesetzlich geltenden Prüfwert. Dies gilt teilweise auch für die festgestellten Gehalte des Schwermetalls Cadmium. Spezielle Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die beiden Schwermetalle nur in verhältnismäßig geringem Umfang im menschlichen Magen-Darm-Trakt aufgenommen werden können, so dass bei oraler Aufnahme schwermetallhaltiger Bodenpartikel kaum gesundheitliche Beeinträchtigungen für Anwohner und spielende Kinder zu besorgen sind.

Angesichts der erhöhten Blei- und Cadmiumgehalte in den Böden werden hinsichtlich eines hausgärtnerischen Anbaus von Nahrungspflanzen – aus Vorsorgegründen – Anbau- und Kalkungsempfehlungen erforderlich. Auch müssen bezüglich der notwendigen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushubs die nachfolgend genannten Hinweise beachtet werden.

Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs:

1. Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Wohnbaugebiets 'Untere Mühle' überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund seiner erhöhten Schwermetallgehalte auf Bodenflächen außerhalb der Baugrundstücke nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).
2. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der Erdaushub nur auf den Baugrundstücken des Bebauungsgebiets selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie 'Rebio', Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
3. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Anbau- und Kalkungsempfehlungen im Hinblick auf den hausgärtnerischen Anbau von Nahrungspflanzen im Bebauungsplangebiet 'Im Mühlengrund':

1. Im Hinblick auf den Anbau von Nahrungsgemüse zum Eigenverzehr wird empfohlen, den Boden der privaten Nutzgärten regelmäßig jährlich zu kalken.

Mit regelmäßigen jährlichen Kalkungen wird erreicht, dass das in den Böden erhöht vorhandene Schwermetalle in chemische Bindungsformen überführt werden, die für Gemüsepflanzen nicht oder kaum verfügbar sind. Bei jährlichen Kalkungen können sich so die in erhöhten Gehalten vorhandene Schwermetalle Blei und Cadmium nicht nachteilig auf die Qualität angebauter Gemüsepflanzen auswirken.

2. Neben den regelmäßigen jährlichen Kalkungen der Böden kann auch durch den zusätzlichen Verzicht des Anbaus von Gemüsepflanzen, die sich durch ein vergleichsweise hohes Anreicherungsvermögen für Blei auszeichnen, einer Bleiaufnahme durch Nahrungspflanzen vorgebeugt werden.

Über ein vergleichsweise hohes Anreicherungsvermögen für Blei verfügen folgende Gemüsearten: Endiviansalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich.

Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebauten Strauch- und Baumobsts können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei und Cadmium wird in den Wurzeln von Strauch- und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.

3. Weiterführende Informationen zu möglichen Auswirkungen erhöhter Schwermetallgehalte können beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erfragt werden (Telefon: 0781/805-9656; Herr Olschewski).

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