
Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Bad Buchauer Straße“

Gemeinde Moosburg

Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Sattel-, Walm- und Zeltdach FH (Firsthöhe) max.:	9,00 m
---	--------

Sattel-, Walm- und Zeltdach TH (Traufhöhe) max.:	6,50 m
---	--------

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise nach BauNVO § 22 (2) festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

Je Wohnung sind mindestens zwei Garagenstellplätze oder Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und bereitzuhalten.

1.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal drei Wohneinheiten, und beim Doppelhaus je Haushälfte auf maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, „Leitungsrecht“, ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch den Versorgungsträger zulässig. (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,5 m)

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Die Fläche dient der Versickerung des auf der Straße anfallenden Oberflächenwassers.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.10.1 Maßnahme 1: Bodenschutz

Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.

1.10.2 Maßnahme 2: Ableitung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich. Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da entlang der Bad Buchauer Straße ausschließlich ein Mischwasserkanal vorhanden ist.

Eine Entwässerung der Grundstücke erfolgt über die nördliche private Erschließung in den Mischwasserkanal in der Bad Buchauer Straße.

Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Alle Gebäude müssen einen Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ und einem Nutzvolumen nach Bedarf (z. B. Mall-Beton oder gleichwertig) einbauen.

Das Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ muss mit einer Drossel, die ca. 0,5 - 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.

Für Notfälle oder kurzfristig aufeinander folgende Regenereignisse wird der Regenwasserspeicher mit einem Überlauf versehen.

1.10.3 Maßnahme 3: Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Eine (Teil-) Versiegelung ist auf maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

1.10.4 Maßnahme 4: Baufeldräumung

Gebäudeabbruch, Gehölzfällungen oder -rodungen dürfen zum Schutz der Vögel ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

1.10.5 Maßnahme 5: Nisthilfen für Sperrlinge

Anbringen und dauerhaftes Unterhalten von insgesamt 3 Sperrlingskoloniekästen an benachbarten Gebäuden. Die Kästen müssen beschattet sein.

1.10.6 Maßnahme 6: Nisthilfen für Mehlschwalben

Anbringen und dauerhaftes Unterhalten von 3 künstliche Nisthilfen (Doppelkästen) für Mehlschwalben in räumlicher Nähe zu den Abbruchgebäuden an der Außenfassade von höheren Gebäuden unter dem Dachvorsprung (Beschattung).

1.10.7 Maßnahme 7: Nisthilfen für Rauchschnalben

Anbringen und dauerhaftes Unterhalten von künstliche Nisthilfen (3 Doppelnester) für Rauchschnalben in offenen Scheunen oder Stallungen. Es muss gewährleistet sein, dass diese Gebäude während der Vogelbrutzeit über frei anfliegbare eigene Öffnungen oder offenstehende Türen oder Fenster für die Vögel jeder Zeit zugänglich sind.

1.11 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Pfg: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbau-bare Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind variabel. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	-	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	-	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	-	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	-	(<i>Prunus avium</i>)
Wild-Birne	-	(<i>Pyrus pyreaster</i>)
Mehlbeere	-	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	-	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	-	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten		

Pfg: Pflanzgebot, Straßenbaum privat (Standort fix)

Zur gestalterischen Einbindung entlang der Bad Buchauer Straße ist ein ortsbildprägender Einzelbaum entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

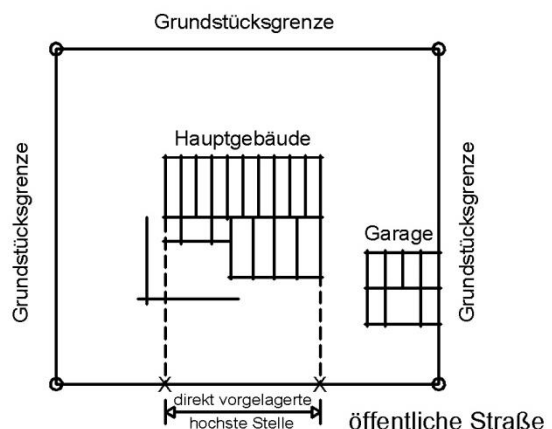
Der Laubbaum ist als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Winter-Linde	-	(<i>Tilia cordata</i>)
Silber-Linde	-	(<i>Tilia tomentosa</i>)
Krim-Linde	-	(<i>Tilia x euchlora</i>)

1.12 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Baugrund

Zur Erkundung des Baugrunds wird ein baugrundgeologisches Gutachten empfohlen. Grundsätzlich ist bei einer Hangbebauung zu prüfen, welche Auswirkungen die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf Unterlieger hat. Auf das Regelwerk DWA-Arbeitsblatt 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten, (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

2.4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.5 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich, befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung, wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, sind sie zu dulden.

2.6 Oberboden

Der überschüssige Oberboden sollte für landwirtschaftliche Zwecke im Bereich der umliegenden Acker verwendet werden.

2.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird

deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

2.8 Regenwasserzisternen

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

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

Örtliche Bauvorschriften „Bad Buchauer Straße“

Gemeinde Moosburg

Landkreis Biberach

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Hauptgebäude:

Dachform: Sattel-, Walm-, Zeldach Dachneigung 22° - 40°

Krüppelwalme sind zulässig. Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

1.1.1 Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als die Hälfte der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie die Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.

1.1.2 Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

1.1.3 Zwerchgiebel und Wiederkehre sind zulässig.

1.1.4 Bei Garagen:

Dachform: Satteldach, Walmdach oder Pultdach sowie Flachdach.

Dachneigung: 0 - 40°

Die Begrünung von Flachdächern an Garagen und Carports wird empfohlen.

1.1.5 Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit- grauem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen als Dacheindeckung und Fassadenbekleidung dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen). Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

1.1.6 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

1.1.7 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

1.2.1 Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,20 m Höhe zulässig.

Zäune zwischen den Grundstücken sind auch ohne Bepflanzung, einschließlich eventueller Sockelmauern, bis 1,20 m Höhe zulässig.

1.2.2 Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

1.2.3 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.2.4 Sockelmauern bis zu 80 cm Höhe sind zulässig.

1.2.5 Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen (§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei geländemäßigen Veränderungen an den Grundstücksgrenzen ist das Nachbarrecht einzuhalten.

1.4 Ergänzende Festsetzungen

Windenergieanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1.1 Dachform und Dachneigung

1.2 Einfriedungen

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.4 Ergänzende Festsetzungen

Reutlingen, den 08.07.2019

Moosburg, den 08.07.2019

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Gaiser
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Bad Buchauer Straße“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Bad Buchauer Straße“

Gemeinde Moosburg, Landkreis Biberach

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

08.07.2019

- Öffentliche Bekanntmachung
 - Öffentliche Auslegung
-

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Moosburg, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Moosburg, den _____

Bürgermeister
