

**Gemeinde Mietingen
Kreis Biberach**

Bebauungsplan „Wasserfall – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“
in Mietingen

Textteil

Aufgestellt: Biberach, 07.01.2015

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM/cp 13-4005

Anerkannt: Mietingen,

Gemeinde Mietingen
Hauptstraße 8
88487 Mietingen

Bebauungsplan „Wasserfall – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen bleiben gegenüber dem Stand 07.07.2009 unverändert. Textteil nur redaktionell überarbeitet.

Änderungen nur im zeichnerischen Teil.

Textliche Festsetzungen

Neufassung vom 25.03.2002

Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 07.07.2009

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

- zeichnerischer Lageplan vom 07.01.2015 (Plan Nr. 49 522 M = 1: 500)

- Textteil: 1. Rechtsgrundlagen
 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
 4. Ausnahmen und Befreiungen
 5. Sonstige Bestandteile und Hinweise
 6. Verfahrensvermerke

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	5
1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	5
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	5
1.3	Planzeichenverordnung (PlanV).....	5
1.4	Landesbauordnung (LBO)	5
1.5	Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO).....	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO).....	6
2.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	6
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 5 BauGB u. 1-15 BauNVO).....	6
2.2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Bau NVO)	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO).....	6
2.3.1	Grundflächenzahl (§ 9(1) 1 BauGB und § 19 Bau NVO)	6
2.3.2	Höhe der baulichen Anlagen (§9(1) 1 BauGB und § 16(2) und 18 BauNVO).6	
2.4	Bauweise (§9(1) 2 BauGB und §22 BauNVO)	6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) 2 BauGB und §23(5) BauNVO).....	6
2.6	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§9(1)10 BauGB und §9(1)4 BauGB).....	7
2.7	Garagen (§9(1) 4 und 22 BauGB).....	7
2.8	Nebenanlagen (§14 BauNVO)	7
2.9	Bepflanzungen (§9(1) 25 BauGB)	7
2.9.1	Vorhandene Bäume	7
2.9.2	Pflanzgebote	7
2.9.3	Baumpflanzung	7
2.9.4	Pflanzlisten.....	7
2.9.5	Pflanzzeitpunkt.....	8
2.10	Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB).....	8

3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	8
3.1	Dach	8
3.1.1	Dachform	8
3.1.2	Dachneigung	8
3.1.3	Eindeckung	8
3.1.4	Dachaufbauten	8
3.2	Höhe und Breite der Baukörper, Gebäudegestaltung	9
3.2.1	Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe	9
3.2.2	Gebäudehöhe (Firsthöhe)	10
3.2.3	Aufenthaltsräume im Untergeschoss	10
3.2.4	Garagen im Hauptgebäude	10
3.3	Stellplätze	10
3.3.1	Befestigung	10
3.3.2	Stellplatznachweis	10
3.4	Einfriedungen/Stützmauern	10
3.4.1	Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen und Wegen	10
3.4.2	Einfriedungen und Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen	10
3.4.3	Werkstoff	10
3.5	Ökologie	11
3.5.1	Oberflächenwasser	11
3.5.2	Werkstoffe Regenrinnen und Fallrohre	11
4	Ausnahmen und Befreiungen	11
5	Hinweise	11
5.1	Plangrundlage	11
5.2	Ordnungswidrigkeit	11
5.3	Altablagerungsflächen	11
6	Verfahrensvermerke	12

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl.S.389) mit Wirkung vom
01.01.2014

1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) mit Wirkung vom
20.04.2013

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Bau NVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

2.3.1 Grundflächenzahl (§ 9(1) 1 BauGB und § 19 Bau NVO)

Die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze von 0,3 für das Gebiet festgelegt.

2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§9(1) 1 BauGB und § 16(2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max.: 8,30 m

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach)

Der Versatz darf maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) bis Oberkante Sparren gemessen.

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

Bauweise: Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) 2 BauGB und §23(5) BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§9(1)10 BauGB und §9(1)4 BauGB)

Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagentor ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m einzuhalten.

2.7 Garagen (§9(1) 4 und 22 BauGB)

Flachdächer auf Garagen sind zulässig.

2.8 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 40 cbm zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen).

Andere Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt sind gemäß §14(1) BauNVO nicht zulässig.

2.9 Bepflanzungen (§9(1) 25 BauGB)

2.9.1 Vorhandene Bäume

Die vorhandenen Bäume auf den sonstigen Flächen, für die eine Bindung für die Erhaltung (siehe zeichnerischer Teil) festgesetzt ist, dürfen nicht entfernt und müssen gepflegt werden.

2.9.2 Pflanzgebote

Flächen für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist (siehe zeichnerischer Teil) müssen mit Pflanzen aus der Liste der Ziffer 2.9.4 bepflanzt werden. Des Weiteren können Sie mit heimischen Hochstämmen bepflanzt werden.

2.9.3 Baumpflanzung

Pro 300 qm beendeter Grundstücksfläche ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum (Hochstamm) mit min. 15 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, sowie 5 Sträucher jeweils aus der Ziffer 2.9.4 aufgeführten Liste zu pflanzen.

2.9.4 Pflanzlisten

Bäume:

Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Bergulme, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Feldulme, Walnuss, Kastanie

Sträucher:

Heckenrose, Schlehe, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Weide, Haselnuss

Straßenbäume:

Sommerlinde, Bergahorn, Stieleiche

2.9.5 Pflanzzeitpunkt

Sofern bis zur Schlussabnahme der Bebauung die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften noch nicht erfolgt sind, sind sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

2.10 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)

Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Mietingen.

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3.1 Dach

3.1.1 Dachform

Dachform und Firstrichtung siehe zeichnerischer Teil

Garagen, Carports, Nebengebäude usw., die mit einem Flachdach, bzw. einem flachgeneigten Dach unter 12° errichtet werden, müssen begrünt werden.

3.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22° bis 42°.

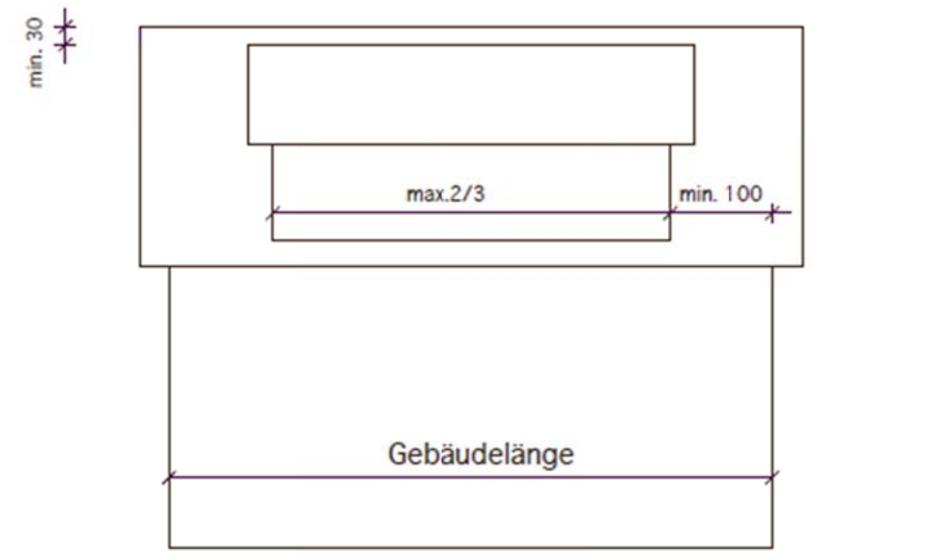
3.1.3 Eindeckung

Metalldächer sind nicht zugelassen.

3.1.4 Dachaufbauten

Die Länge der Gauben bzw. Negativgauben und Wiederkehren dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,30 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.



3.2 Höhe und Breite der Baukörper, Gebäudegestaltung

3.2.1 Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

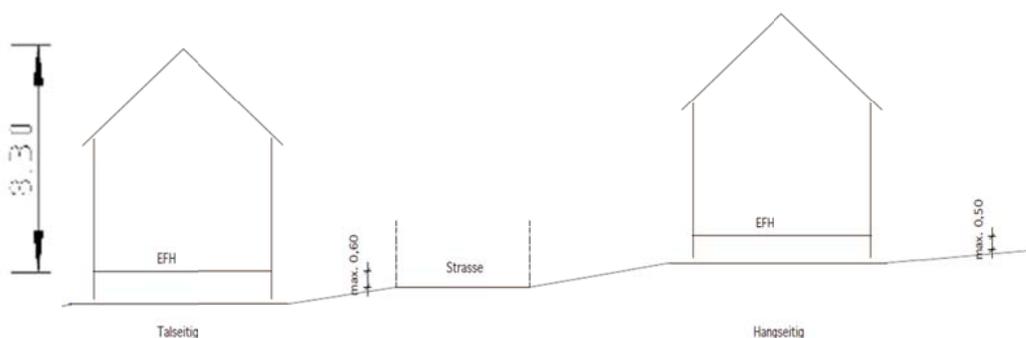
Bei Gebäuden am Hang:

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe der talseitigen Gebäude darf (Bezugspunkt Erschließungsstraße) im Mittel (Mitte Gebäude gemessen) nicht mehr als 0,60 m (über dem Straßenrandstein) betragen.

Bei den Gebäuden am Hang (bergseitig) orientiert sich die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe am natürlichen Gelände. Sie darf am höchstgelegenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers max. 0,50 m in Erscheinung treten.

Bei Gebäuden auf ebener Fläche:

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe der Gebäude auf ebener Fläche darf (Bezugspunkt Erschließungsstraße) im Mittel (Mitte Gebäude gemessen) nicht mehr als 0,60 m (über dem Straßenrandstein) betragen.



3.2.2 Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) bis Oberkante Sparren gemessen.

3.2.3 Aufenthaltsräume im Untergeschoss

Aufenthaltsräume im Untergeschoß sind nur zulässig, wenn die Belichtung dieser Räume ohne Veränderung des natürlichen Geländes (u.a. Lichtgräben) möglich ist. Sonstige Abgrabungen zur Freilegung und Belichtung des Untergeschosses, auch in Teilbereichen, sind nur in geringem Umfang bis 0,70 m Tiefe zulässig.

3.2.4 Garagen im Hauptgebäude

Bei Garagen, die in das Wohngebäude integriert sind, (EG oder UG) darf die Einfahrtshöhe in der Mitte des Garagentores gemessen nicht mehr als 0,5 m unterhalb des nächstliegenden Punktes der Straßen- oder Gehwegrandbegrenzung liegen.

3.3 Stellplätze

3.3.1 Befestigung

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fuganteil, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6.

3.3.2 Stellplatznachweis

Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:
Einfamilien-Wohnhaus 2 Stellplätze pro WE

3.4 Einfriedungen/Stützmauern

3.4.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen und Wegen

Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung sind möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m sein. Diese müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen aufweisen.

3.4.2 Einfriedungen und Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen

Die Einfriedungen und Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen der dem Straßenraum abgewandten Grundstücksseiten dürfen nicht höher als 1 m sein.

3.4.3 Werkstoff

Mauern sind nach Möglichkeit in Natursteinen auszuführen.

3.5 Ökologie

3.5.1 Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind nach Möglichkeit dem Wasserkreislauf über Zisternen wiederzuzuführen. Es wird empfohlen, dass Auffangbehälter mindestens 6 cbm Nutzinhalt pro Grundstück aufzuweisen haben und dicht sein müssen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.5.2 Werkstoffe Regenrinnen und Fallrohre

Es wird empfohlen, Werkstoffe, Regenrinnen und Fallrohre nur in Materialien auszuführen, bei denen sichergestellt ist, dass diese keine Schwermetalle an das Wasser abgeben.

4 Ausnahmen und Befreiungen

Sind aufgrund der Topographie begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall für die Ziffern 3.2.2, 3.2.4 und 3.4.2 erteilt werden.

Abweichend bei Grenzbebauungen von Garagen talseitig zur Nachbargrenze kann abweichend von der LBO §6(1)1 Wandhöhe bis max. 3,50 m Höhe und die Wandfläche bis max. 30 qm erhöht werden, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5 Hinweise

5.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt hergestellten Karte M = 1:500 ausgearbeitet.

5.2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Baugesetzbuch handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

5.3 Altablagerungsflächen

Im Geltungsbereich liegt die Altablagerung AA 73/1 – Wasserfall, mit der Bewertung B. Teilweise ist diese Fläche überbaubar, bzw. nur als Gartenfläche nutzbar. Aus dem zeichnerischen Teil gehen die Teilflächen hervor.

Im Bereich der Altablagerung kann im Untergrund belastetes Bodenmaterial angetroffen werden. In diesem Falle ist bei Eingriffen belastetes Bodenmaterial von einem Sachverständigen untersuchen und klassifizieren zu lassen, damit die ordnungsgemäße Verwertung sichergestellt werden kann.

6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	13.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am	17.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	17.10.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	27.10. bis 26.11.2014
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom	17.10. bis 16.11.2014
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	am	21.11.2014
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	01.12. bis 15.12.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	19.01.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am	23.01.2015

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Textteiles mit den Festsetzungen durch Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mietingen,

Robert Hochdorfer
Bürgermeister