

BEBAUUNGSPLAN

" Bilze I "

Das Anzeigeverfahren gem.
§ 11 BauGB wurde mit Verfü-
gung vom 26. Feb. 1998
Az.: 32-622 abgeschlossen

M = 1 / 500

Biberach, den 26. Feb. 1998



Handwritten signature

LANDKREIS : BIBERACH / Riss
GEMEINDE : KIRCHDORF / iller
GEMARKUNG : KIRCHDORF / iller

GEFERTIGT

ANERKANNT

BERND BAUKE DIPL. ING. (F.H.)
FREIER ARCHITEKT
BUCHENWEG 1
89165 DIETENHEIM

GEMEINDE KIRCHDORF
RATHAUSSTRASSE 4
88457 KIRCHDORF / iller

tel 07347/9603-0 fax 9603-20

tel 07354 / 611

Ausgefertigt:

DIETENHEIM, DEN 16.01.98

KIRCHDORF, DEN 27. Jan. 1998

bernd bauke
freier architekt
buchenweg 1
89165 dietenheim

Handwritten signature of Bernd Bauke

B. BAUKE, ARCHITEKT



Handwritten signature of R. ...

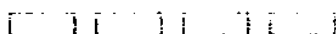
R. ... NBACHER, BÜRGERMEISTER

I. Zeichenerklärung

Abgrenzungen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufhebung der besteh. Abgrenzung
Bebauungsplan "Brühl"



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung:



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



Allgemeines Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung.

II

Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

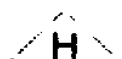
Bauweise:



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig

SD

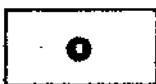
Satteldach

WD

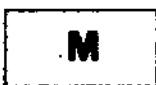
Walmdach

PD

Pultdach



öffentliche Grünflächen

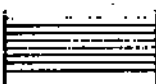


Abstellplatz für Müllcontainer



Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen:



Elektrizität

Wasserflächen:



Wasserfläche Teich

Verkehrsflächen:



Gehwege

Fahrbahn



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(nach PlanzVO Abs. 6.3)



öffentliche Parkflächen

ST

private Stellplätze

Stellung der baulichen Anlagen:



Hauptfirstrichtung

Besondere Zweckbestimmung:



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von:



Bäumen



Sträucher



Umgrenzung freizuhaltender Flächen - Sichtdreieck



geplante Parzellierung



Flurstücksbegrenzung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



Grundstücksnummer

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Voll-geschosse |
| Grund-flächenzahl | Geschoß-flächenzahl |
| Bauweise | |
| Dachneigung | |

Dachform

II. Textteil:

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- 1.1 Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986,
zuletzt geändert durch Gesetz am 30.07.1996
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbau-
landgesetzes vom 22.04.1993
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
in den jeweils gültigen Fassungen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO):

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach §§ 1 - 21 a BauNVO

Im Plangebiet sind laut Plan zulässig:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- Mischgebiet (MI) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

2.1.2 Zahl der Vollgeschoße. siehe Einschrieb im Plan

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen

Nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig: siehe Einschrieb im Plan

2.3 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan

2.4 Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan

2.5 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO

sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.6 Stellung der Gebäude nach § 9 (1) BauGB:

siehe Einschrieb im Plan

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 60 cm über Bordstein Straße liegen. Der Bezugspunkt liegt im Eingangsbereich.

2.8 Gebäudehöhen.

Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe und Schnittpunkt Sparrenoberkante (First).

WA-Gebiet: bei 1-geschoßigen Gebäuden max. 8,50 m

MI-Gebiet: bei 2-geschoßigen Gebäuden max. 11,00 m

2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

(§ 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25b (Erhalt))

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei ihrem Abgang innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

2.10 Verkehrsgrün:

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind an den im Plan bezeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume im öffentlichen Straßenbereich dürfen - sofern dies aufgrund von Zufahrten notwendig ist - abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Ein Pflanzbeet der Straßenbäume darf die Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind mit standortgerechten Stauden anzupflanzen (vgl. Pflanzenliste). Es wird empfohlen in einer Straße durchgängig eine Baumart zu verwenden, z. B.:

| | |
|---|------------------|
| Hochstämmige: | Feldahorn |
| Acer campestre | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Esche |
| Fraxinus excelsior | Vogelbeere |
| Sorbus Aucuparia | Winterlinde |
| Tilia cordata | |
| Stauden: | Immergrün |
| Vinca minor | Efeu |
| Herdera helix | Storchenschnabel |
| Geranium (macrorrhizum oder magnifigum) | Waldsteinia |
| Waldsteinia termata, bzw. geoides | Beinwell |
| Symphytum grandiflorum | |

2.11 Private Flächen:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil an Obsthochstämmen sollte hierbei bei mindestens 50 % liegen (vergl. Pflanzenliste).

Die Grundstücke sind mit freiwachsenden Hecken zu gliedern bzw. einzufrieden. Für die gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen wird empfohlen, vorwiegend Pflanzen der Pflanzenliste zu verwenden.

Flache - flachgeneigte Garagendächer sind mit mind. 4 - 5 cm Substratdecke zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat mit trockenheits- und windverträglichen Pflanzenarten zu erfolgen und ist spätestens ein halbes Jahr nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

2.12 Die Pflanzflächen lt. Bebauungsplan müssen wie folgt gepflanzt werden:

Einreihig im Wechsel, hochstämmige Laubbäume, im Abstand von 8 m, dazwischen heimisches Gebüsch, siehe Pflanzenliste.

Pflanzenliste:

Folgende Arten sind beispielhaft:

| | |
|---------------------|----------------|
| Sedum species | Mauerpfeffer |
| Sempervivum species | Dachwurz |
| Antennaria species | Katzenpfötchen |

Hinweis: Außenwände von Garagen sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

Folgende Arten sind beispielhaft:

| | |
|--|-------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Parthenocissus tricuspidata "Veichlii" | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Knöterich |

Laubgehölzhochstämme:

(Mindestqualität Hochstämme, 3 x v aus extra wertem Stand Stammumfang 12-14, bzw 14-16)

Artenauswahl:

| | |
|--------------------|------------|
| Acer campestre | Feidahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Obsthochstämme:

(Verwendung von Hochstämmen (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen)

Bei der Auswahl für nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt:

Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, Regional bedeutsame - bewährte Sorten.

Sorten- und Artenauswahl:

| | | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Äpfel: | Bohnapfel | Goldparmäne |
| | Engelsberger | Jakob Lebel |
| | Grimmfinger Rambour | Welschisner |
| | Unseldapfel | Spätblühender Wintertafelapfel |
| | Boskoop | Weißer Klarapfel |
| | Gewurzluiken | Ontano |
| | Jakob Fischer | |
| Birnen: | Brettacher | |
| | Gelbmöstler | Ulmer Butterbirne |
| | Wildes Remele | Gellerts Butterbirne |
| Kirschen: | Schweizer Wasserbirne | |
| | Dollenseppler | Große Schwarze |
| | Van | Knorpelkirsche |
| Zwetschgen und Pflaumen: | | |
| | Hauszwetschge | Kandeler Zuckerzwetschge |
| | Wangenheims Frühzwetschge | Große Grüne Reneklod |
| | Hafer- oder Gebirgszwetschge | Ersinger Frühzwetschge |

- 2.13 Die Hecken und Sträucher entlang der Gehwege müssen so gepflanzt sein, daß die Wege in voller Breite genutzt werden können, notfalls müssen diese zurückgeschnitten werden

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

- 3.1 Dachneigung bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 25-38°
- 3.2. Die Dachflächen dürfen nicht mit schwarzem, reflektierendem oder Blechmaterial eingedeckt werden. Solaranlagen sind hiervon nicht betroffen
Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht reflektierendem Material herzustellen.
- 3.3. Dachaufbauten sind zugelassen:
Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die 2 / 3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaupen sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
- 3.4. Garagen:
Garagen dürfen innerhalb der Baugrundstücke lt. LBO erstellt werden. Freistehende Garagen sind mit flachgeneigten Dächern zu versehen und müssen begrünt werden. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen. Zur Straße muß ein Stauraum von 5,00 m eingeplant werden. Der seitliche Abstand zur Straße beträgt mind. 1,50 m.

- 3.5. Die Sichtfelder dürfen nicht bebaut werden und sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0.70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten**
- 3.6. Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO):**
Zur Einfriedung von Grundstücken sind lebende Einfriedungen wie freiwachsende Hecken, Solitärstraucher, Heister etc. (s. Pflanzliste) und darin eingezogene Drahtzaune bis zu 1,20 m Höhe, sowie Holzlattenzäune bis 0.80 m Höhe zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 3.7 Geländegestaltung: Private Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO):**
Die Gärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.
Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.
Eine Befestigung der nicht überbaubaren, sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterterrassen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.
Bei der Befestigung der Zufahrten und Stellplätze ist zur Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 m als Pflanzstreifen einzuhalten. Bei der Straße ist ein Seitenabstand von 1,50 m einzuhalten.
Abtragungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind - soweit erforderlich - so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt vor bei Abtragungen und Aufschüttungen bis zu 0.70 m.
- 3.8 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO):**
Antennen sind generell im Dachraum unterzubringen. Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, so ist pro Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Gebäudehintergrund anzupassen.
Bei Verkabelungsmöglichkeit sind keine Antennen zulässig
- 3.9. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO):**
Abweichend von § 37 (1) sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 3.10. Abstellplätze für Fahrräder (§74 (2) 6 LBO):**
Aus städtebaulichen Gründen sind bei mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen (2 pro Wohneinheit).
- 3.11. Mülleimer sind in den Nebengebäuden unterzubringen, bzw. zur Leerung auf den dafür ausgewiesenen Stellen.**

4. Hinweise.

- 4.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sollen unterirdisch verlegt werden
- 4.2. Nach § 4 Abs. 2 des Bodenschutzgesetzes sind bei der Planung und Ausführung nachfolgende Maßnahmen zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden erforderlich.
Um einen umfangreichen Massenausgleich zu ermöglichen, soll die Höhenlage von Gebäuden (EFH) und Verkehrswegen entsprechend gewählt werden.
Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden, bzw. pedographisch vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwerten, bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgärtnerische Maßnahmen, usw.).
Die Wiederverwertung von Erdaushub macht u. Umständen eine Zwischenlagerung erforderlich (Bauplatz).
Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und evtl. auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnl. zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet allerdings nicht beeinträchtigen. Das zuständige Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bzw. die Bodenschutzbehörde sind frühzeitig zu beteiligen.
- 4.3. Erschließungsleitungen:
Vor Beginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Fläche geht zu Lasten des Bauherrn.
- 4.4. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Gesammeltes Regenwasser in Systemen ist nur für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf muß im Trennsystem angeschlossen sein
- 4.5. Abwasserbeseitigung und -reinigung:
Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.
- 4.6. Die Fertigstellung der Anschlüsse der Haus- und Dachabwässer ist der Gemeinde anzuzeigen. Der ordnungsmäßige Anschluß wird von der Gemeinde bescheinigt
- 4.7. Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.
- 4.8. Baustellenabfälle:
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub, bzw. Kiesmaterial, vorgenommen werden, das keine wasergefährdenden Stoffe enthält.
Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt ist nicht zulässig
Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister, etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
- 4.9. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr / Räum- und Streupflicht:
Die Satzungen der Gemeinde Kirchdorf über die Wasserversorgung, die Entwässerung, die Müllabfuhr und die Räum- und Streupflicht sind zu beachten.
- 4.10. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Brandschichten, Gruben, o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Knochen, Metallteile, Scherben), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.04.1997 beschlossen, den Bebauungsplan " Bilze I " aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschuß ist im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kirchdorf vom 03.07.1997 Nr. 26 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan " Bilze I " hat am 23.07.1997 und in der Zeit vom 03.07. - 17.07.1997 in Kirchdorf stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04. 08.1997 bis 04.09.1997 statt.
4. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.10.1997 beschlossen den Bebauungsplanentwurf " Bilze I " auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kirchdorf vom 06.11.1997 Nr. 42 mit dem Hinweis darauf, ortsüblich bekannt gemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Der Bebauungsplan mit der Begründung hat im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf in der Zeit vom 18.11.1997 bis 18.12.1997 öffentlich ausgelegen.
5. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.01.1998 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit getrennten Schreiben vom 22.01.1998 mitgeteilt worden.
6. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.01.1998 den Bebauungsplan " Bilze I " als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
7. Dem Landratsamt Biberach wurde der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs 3 BauGB 1 V m § 73 Abs. 5 LBO zur Anzeige gebracht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kirchdorf Nr. ~~4~~ vom ~~29.1.98~~ ortsüblich gekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung am im Mitteilungsblatt Nr. ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

Kirchdorf, den

.....
Langenbacher, Bürgermeister