

**Gemeinde Kirchdorf  
Ortsteil Oberopfingen  
Kreis Biberach**

# **Baugebiet "Heimertinger Weg II"**

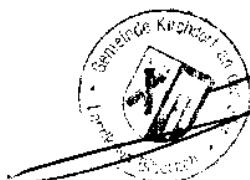
## **Bebauungsplan M. -1:500**

Genehmigt  
Biberach, den  
29. JULI 1998



*[Handwritten signature]*

Anerkannt:  
Kirchdorf, den 27. Mai 1998.



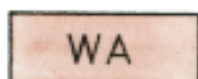
Langenbacher, Bürgermeister

Gefertigt:  
Riedlingen, den 03. 04. 1998

Ingenieurbüro Funk GmbH  
Kontad. Manoh. Straße 25  
Tel. (07371) 1900-0 Fax 1879-10  
88499 Riedlingen

*[Handwritten signature]*

**Zeichenerklärung**



Allgemeines Wohngebiet

GFZ 0.3

Geschoßflächenzahl

GFZ 0.3

Grundflächenzahl

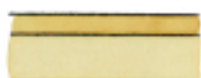


Zahl der Vollgeschosse

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Gehweg  
Fahrbahn

V

Verkehrsgrün



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Regenwassers



Pflanzgebot für Versickerungs- und Entwässerungsgräben



Pflanzgebot für Bäume



Garagen

Leitungsrecht

Leitungsrecht



Sichtflächen



Aufschüttung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



geplante Grundstücksgrenzen



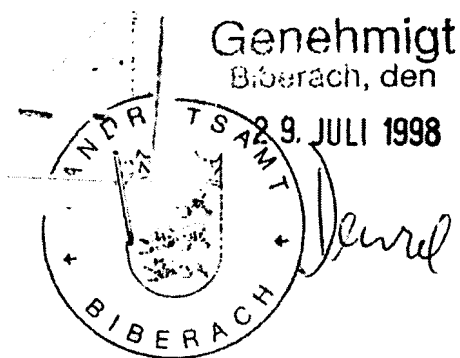
Firstrichtung

SD/WD

Satteldach/Walmdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung



Gemeinde Kirchdorf  
Ortsteil Oberopfingen  
Kreis Biberach

## Baugebiet "Heimertinger Weg II"

Textteil

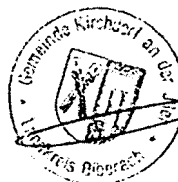
zum

**B E B A U U N G S P L A N**

**Maßstab 1:500**

vom 03.04.1998

Alex Baumert : Kirchdorf a. d. Jller 27. Mai 1998



*[Handwritten signature]*

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGI. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

gemäß Planeintrag

#### 1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

gemäß Planeintrag

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 BauNVO)

gemäß Planeintrag

1.2.4 Höhenlage der Gebäude / Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag.  
Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,20 m über der Straßenbegrenzungskante liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Straßenbegrenzungskante.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante: max. 8,0 m.

Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK-Sparren: 3,50 m

In Gebäuderücksprüngen sind Traufhöhen bis max. 4,25 m auf max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig.

1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 22 BauNVO / § 23 BauNVO)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.  
Ausnahmsweise dürfen Doppelhäuser in halboffener Bauweise an einer gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt werden.

Baugrenze: gemäß Planeintrag

Abweichende Bauweise für Grenzgaragen:  
Es ist abweichend von § 6 LBO eine Wandfläche entlang der Grenze von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

## 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Private Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

## 1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Auf Bauplatz "Zur Allee" Nr. 11 ist ein Leitungsrecht zur Führung von Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen eingetragen. Die Fläche ist zugunsten der Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger zu belasten. Eine Überbauung oder eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen ist nicht zulässig.

## 1.9 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.9.1 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungskante sind zulässig.

entlang Heimertinger Weg:	Baumart Crataegus monogyna stricta (Säulen-Weißdorn)
auf Verkehrsinsel Heimertinger Weg:	Baumart Quercus robur (Stieleiche)
entlang Straße "Zur Allee":	Baumart Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
entlang "Zur Allee" östl. Sackgasse:	Baumart Acer campestre (Feldahorn)

**9.2 Pflanzgebot für Versickerung und Entwässerungsgraben**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der östlich des Baugebietes verlaufende Versickerungs- und Entwässerungsgraben ist auf 1/3 der Fläche mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Roterle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

**1.10 Versickerung und Ableitung von Regenwasser**  
(§ 9 (1a) BauGB)

**1.10.1 Allgemeiner Hinweis**

Für sämtliche Bauplätze wird eine Rückhaltung des Regenwassers durch Zisternen empfohlen.

**1.10.2 Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken außer Nr. 5, 6, 15, 16, 24**

Regenwasser von Dächern, Stellplätzen, Terrassen, Wegen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Ein Notüberlauf darf an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

**1.10.3 Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken Nr. 5, 6, 15, 16, 24**

Regenwasser von Dächern, Stellplätzen, Terrassen und Wegen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern oder dem öffentlichen Wassergraben, der das Baugebiet im Osten begrenzt, zuzuleiten.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung**  
(§§ 74 und 75 LBO)

**2.1 Dachgestaltung**

**2.1.1 Dachgestaltung für Wohngebäude**

Für Wohngebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit mittigem First zulässig.

---

Es sind höhenversetzte Dächer mit einem max. Höhensprung von 0,8 m zulässig.

Vorgeschriebene Firstrichtung gemäß Planeintrag

Dachneigung gemäß Planeintrag für Wohngebäude: 36° - 44°.

Die Dächer sind mit roten oder braunroten Dachsteinen zu decken.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/2 der jeweiligen Trauf-länge des Gebäudes und in ihrer Einzelbreite 2,50 m nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten, gemessen vom unteren Dachanschnitt bis zur UK-Sparren des Dachaufbaues. Sie müssen mind. 2,5 m Abstand von der Giebelwand einhalten.

#### 2.1.2 Dachgestaltung für Garagen und Carports

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer 28° bis 44°.

Die Dächer sind mit roten oder braunroten Dachsteinen zu decken. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude müssen bezüglich Dachneigung und Traufhöhe übereinstimmen.

Wenn Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die Garagen die gleiche Firstrichtung wie das Hauptgebäude besitzen.

#### 2.2 **Fassadengestaltung**

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### 2.3 **Außenantennen incl. Satellitenanlagen**

Pro Gebäude ist nur die Einrichtung einer Außenantenne zulässig.

Satellitenanlagen dürfen den Dachfirst nicht überragen. Wenn sie auf dem Dach angebracht werden, muss ihre Farbe der Dachfarbe entsprechen. Ein Schüsseldurchmesser von Satellitenanlagen ist bis max. 90 cm zulässig.



#### 4 Werbeanlagen

sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 2.5 Niederspannungsleitungen

sind unterirdisch zu führen.

#### 2.6 Stellplätze

Für jede Wohnung sind 1,0 Stellplätze bzw. Garagen, jedoch mind. 2,0 Stellplätze pro Wohngebäude, herzustellen.

#### 2.7 Einfriedungen

Entlang der Straßenflächen sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune mit vorgepflanzten Hecken bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Vom Fahrbahnrand ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Stacheldrahtzäune, Mauern und Sockelmauern sind unzulässig.

#### 2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- a. Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- b. Mülleimerstandplätze sind gegen die Sicht von öffentlichen Flächen zu schützen und einzugrünen.
- c. Aufschüttungen und Abgrabungen:  
Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind unzulässig. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.
- d. Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**Hinweise****2.9.1 Archäologische Hinweise**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**2.9.2 Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und Ausbringung von Flüssigmist auf die umliegenden Felder Geruchsimmissionen auftreten können.

**2.9.3 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (siehe Merkblatt für den Bauherrn / Bodenschutz bei Bauarbeiten).

**2.9.4 Herstellung von Kellergeschossen**

Wegen der dezentralen Versickerung wird auf wasserdichte Keller hingewiesen. Bedingt durch die Höhenlage der Kanalisation (Rückstauenebene = Oberkante Straße) sind Keller in der Regel über Hebeanlagen zu entwässern.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt,  
Kirchdorf, den 27.5.98

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 03.04.1998



Langenbacher, Bürgermeister

F U N K

INGENIEURBÜRO  
Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen  
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan "Heimertinger Weg II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 19.06.1995 bis 03.07.1995 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.1997 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Heimertinger Weg II" und seine Begründung öffentlich auszulegen.


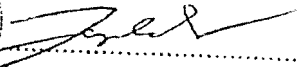
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 18.12.1997 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.01.1998 bis 09.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.1998 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.1998 den Bebauungsplan "Heimertinger Weg II" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Kirchdorf, den 27.5.98

  
  
Langenbacher, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...27.5.98... dem Landratsamt zur Anzeige vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

---

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
  - Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
  - Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
  - Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
- 

### Das sollten Sie beachten

1. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
2. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.  
Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
4. Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
5. Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster. Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
6. Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
7. Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.