

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Sondergebiet (SO) „Haus der Generationen“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO „Haus der Generationen“ dient der Unterbringung eines Pflegeheims sowie ambulanter Pflegeplätze, barrierefreier Mietwohnungen, einem Kindergarten und aller dafür notwendigen Nebenanlagen, Einrichtungen und Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen und von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen), einschließlich aller Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle) sowie Stellplätze.
- Büro für einen ambulanten Pflegedienst
- Barrierefreie Mietwohnungen
- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebenräume (z.B. Büros, Küchen, Abstell-, Schlaf-, und Sanitärräume) und Nebeneinrichtungen (z.B. Außenspielflächen und Spielgeräte), sowie Freiflächen und Stellplätze.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Traufen von Dachaufbauten und Widerkehren/Zwerchbauten dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Erforderliche technische Anlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 1,0 m überschreiten.

**1.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Dorf-Dobelstraße werden zwei Einfahrtbereiche festgesetzt. Eine Grundstückszufahrt für An- und Ablieferungen ist ausschließlich in diesen Bereichen zulässig. Kfz-Zufahrten zum Erreichen von Stellplätzen sind auch außerhalb der Einfahrtbereiche zulässig.

**1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.5.1 Kfz-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Zonen (ST, CP) zulässig.
- 1.5.2 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.5.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

**1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Zonen (NA) zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sowie Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.7.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“, die überwiegend im Gewässerrandstreifen liegt, ist als Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ im Bereich des Gewässerrandstreifens ist als Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

**1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- Wird zur Offenlage ergänzt.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45°.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig.
- 2.1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind Dachneigungen von 0° - 15° von Garagen und Carports zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmen Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern bis 10° Dachneigung zulässig.

### **2.2 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Widerkehren und Zwechhäuser sind bis zu einer Länge von max. 8,5 m zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Widerkehren/Zwerchbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus/ Widerkehr/Zwerchbauten ohne Dachüberstand.
- 2.2.3 Dachaufbauten und Widerkehren/Zwerchbauten müssen von der Giebelwand des Hauptgebäudes einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.2.4 Übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außenspielflächen und Spielgeräte sind zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und

gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

**2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

**2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 3.1 Hochwasser

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) geflutet und eignet sich somit nicht als Baufläche.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom HQ100 betroffene Fläche gem. der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 (2) WHG in Verbindung mit § 65 (1) Nr. 2 WG. In der Planzeichnung wurden die Grenzen des HQ100, die in einer Flussgebietsuntersuchung des Büros Wald & Corbe Consulting GmbH ermittelt wurden, eingetragen (Stand 2020). Diese stimmen für den Planungsbereich mit den Grenzen der Hochwassergefahrenkarte der LUBW überein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für künftige Bebauungstätigkeiten die Verbote des § 78a (1) WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind.

Nach § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 (2) Nr. 2 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in Nrn. 1 bis 9 genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet (HQ100) ist nach § 78 Abs. 4 WHG untersagt. Im vorliegenden Fall ist das Baufenster so angeordnet, dass dieses außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt. Im Bereich des Überschwemmungsgebiets sind jedoch Stellplatzflächen angeordnet. Die Zulässigkeit dieser Stellplätze soll im weiteren Verfahren geprüft werden.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (ohne Maßstab)

### **3.2 Gewässerrandstreifen**

Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft außerdem ein Zufluss zum Hintertälerbach.

Auf die in den Gewässerrandstreifen geltenden gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 (4) WHG (Stand: 18.08.2021) i.V.m. § 29 (2) und (3) WG (Stand: 17.12.2020) nicht zulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Grundstücksentwässerung**

- Wird zur Offenlage ergänzt -

### **4.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.3 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.4 Artenschutz**

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

### **4.5 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.



- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **4.6 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Biederbach, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Rafael Mathis  
Bürgermeister

Planverfasser

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 10 von 10

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Biederbach übereinstimmen.

Biederbach, den

Rafael Mathis  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Biederbach, den

Rafael Mathis  
Bürgermeister