



Satzung über den Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“

Aufgrund von

§ 1 i.V.m. § 10 , §13, §13a und §13b des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

in Verbindung mit § 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 19.12.2022 den Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil vom 19.12.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus

- dem zeichnerischen Teil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
 - dem Textteil,
- jeweils vom 19.12.2022.

Beigefügt ist die Begründung vom 19.12.2022 inkl. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros „Dr. Andreas Schuler“, Neu-Ulm, vom 19.02.2021 und dem Konzept der Artenvielfalt vom 18.02.2021

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden 19.12.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2022 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, 19.12.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Quartier für kleines Wohnen“

Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.12.2022

- Textteile
- A) Satzung: Textliche Festsetzung (gemäß BauGB)
 - B) Satzung: Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
 - C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO)	in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698 zuletzt geändert 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
Stand Liegenschaftskataster:	23.01.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A) Satzung über den Bebauungsplan	6
Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
6. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	7
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
8. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	7
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
12. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	8
13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	15
Baugebiet „Quartier für kleines Wohnen“	15
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
2. Dachformen	15
3. Äußere Gestaltung unüberbauter Flächen	15
C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	17
2. Altlasten	17
3. Duldung von Immissionen der Landwirtschaft	17
4. Lärmimmissionen der Heizsysteme	17
5. Militärflugplatz Laupheim	17
6. Geotechnische Hinweise	18
7. Bodenschutz (§ 1a Absatz 2 BauGB)	18
8. Starkniederschlag	18
9. Artenschutz	19

A) SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Reines Wohngebiet „Quartier für kleines Wohnen“

Es wird gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5, § 3 BauNVO ein reines Wohngebiet für die Zweckbestimmung „Transportables, kleines Wohnen von 20 bis 50 m²“ festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe generell unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Als Grundflächenzahl (GRZ) des reinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,35 festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 6,0 m im WR₁. WR₂ und WR₃ werden durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 5,0 m bestimmt. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Dachaufbauten wie Solaranlagen und Dachgärten sind der Gesamthöhe nicht beizuzählen.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

2. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe im Rohbau (Rohfußboden) darf max. 0,3 m über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsflächen liegen, gemessen an der dem Zugang direkt vorgelagerten Randbegrenzung der Verkehrsfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen ausschließlich außerhalb der Baufelder auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagen sind in dem gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Daraus ergeben sich maximal 39 Stellplätze, welche im zeichnerischen Teil festgelegt sind. Des Weiteren werden 0,5 Besucherstellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Anlagen für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 1 Wohnung zulässig.

8. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich festgesetzt. Ausgenommen von dieser Zweckbestimmung sind die Ein- und Ausfahrten.

9. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen zur Randeingrünung und Wahrung des Charakters eines „naturnahen Wohnens“ festgesetzt.

Innerhalb des Quartiers für kleines Wohnen sind Grünflächen mit Zweckbestimmung - Parkanlagen festgesetzt.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Insektenschonende Beleuchtung

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und der Ressourcenschonung sind Straßen- und Wegelampen nur mit insektenfreundlicher sowie energiesparender Beleuchtung, nach dem Stand der Technik, auszustatten. Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 3000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten.

11.2 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

11.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung von Gebäuden ist die Verwendung von beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Dachbegrünungsmaßnahmen sind allgemein zulässig und erwünscht.

11.4 Entwässerung

Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu versickern. Im Rahmen des Erschließungsplanung ist die ergänzende dezentrale Versickerung nach §55 Abs. 2(WHG) gesichert. Die Regenwasserversickerung erfolgt auf den Grundstücken durch die belebte Bodenzone und wird in das Grundwasser rechtmäßig eingeleitet.

11.5 Befestigung von Oberflächen

Grundsätzlich ist die Versiegelung von Oberflächen zu vermeiden. Pkw-Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen (z.B. private Verkehrsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge) auszuführen.

12. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12.1 Pflanzgebot

12.1.1 Randeingrünung - (PFG 1)

Als Abgrenzung des Gebietes sind in den so gekennzeichneten Bereichen und in der Fläche M1 flächenhafte, höhengestufte Gehölzpflanzungen mit eingestreuten Bäumen gemäß Pflanzliste herzustellen. Formgeschnittene Hecken sowie Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.

12.1.2 Durchgrünung mit Bäumen – (PFG 2)

Im Plangebiet sind mindestens 25 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind nicht festgesetzt.

12.1.3 Randeingrünung Osten, angrenzend an Flurstücke 633/1 und 633/2 – (PFG3)

Aufgrund von Pflanzungen mit einem Bedarf an ausreichend Sonnenlicht ist in diesem Teil der Randeingrünung eine maximale Pflanzhöhe von 1 Meter festgesetzt.

12.1.4 Fläche M1 – Maßnahmen zur Quartierseingrünung

Auf der Fläche M1 ist eine doppelreihige Feldhecke herzustellen und zu erhalten.

12.1.5 Fläche M2 – Maßnahmen zur Entwicklung von Natur

Auf der Fläche M2 ist eine Fettwiese mittlerer Standorte herzustellen und zu erhalten.

12.2 Pflanzliste

Tabelle 1: Pflanzliste der Pflanzgebote pfg1, pfg2, pfg3

Pflanzenauswahl			
Großkronige Bäume			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		
Mittelkronige Bäume			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm, siehe nachfolgende Sortenliste			
Sträucher			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Pflanzenauswahl			
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Alte regionaltypische Obstbaumsorten

- Äpfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette.
- Birnen: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).
- Sauerkirsche: Gerema, Karneol.
- Zwetschgen: Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

- Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm.
- Mittelkronige Bäume: wie vorher, jedoch StU 12-14 cm.
- Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.
- Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

12.3 Vorgaben für die Ausführung und Pflege der Pflanzgebote

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen. Mit Ausnahme von Obsthochstämmen sind gemäß § 40 BNatSchG zertifizierten gebiets-eigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1, „Alpenvorland“, und zertifiziertes gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17, „Südliches Alpenvorland“ zu verwenden.

Heckenpflanzungen:

Heckenpflanzungen sind einreihig mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu fünf Sträuchern zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben.

Anschließend werden die Gehölze alle 5-10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf Stock gesetzt.

Fettwiese:

Herstellung:

Der vorhandene Bewuchs ist zu entfernen und der Boden zur Ansaat vorzubereiten (Fräsen, Eggen). Das Grünland wird mit autochthonem Saatgut Frischwiese (Rieger & Hofmann) eingesät. Alternativ ist auch eine Mähgut-Übertragung von artenreichen Wiesen des Umfeldes möglich.

Pflege:

Im Ansaatjahr müssen evtl. auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden. Ansonsten ist eine ein- bis zweimalige Mahd (Juli/September) durchzuführen. Das Mähgut ist nach zwei bis vier Tagen abzuräumen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Das Geh- und Fahrrecht 1 (Gr, Fr 1) ist für den Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten, von dem Flurstück 633/2 vorgesehen.

Das Geh- und Fahrrecht 2 (Gr, Fr 2) ist für den Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten, von dem Flurstück 633/1 vorgesehen.

Das Fahrrecht 3 (Fr 3) ist für den Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstück 641 vorgesehen, um ausreichende Rangiermöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu ermöglichen.

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung – Parkanlage festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

Aufgestellt
Bielefeld, 19.12.2022

Anerkannt und ausgefertigt
Burgrieden, 19.12.2022

.....
Jannis Dittmar, B.A. Stadtplanung

.....
Frank Högerle, Bürgermeister

Dr. HUCHLER
⊕ PARTNER
PLANUNG + BERATUNG

Dr. Huchler + Partner
Große-Kurfürsten-Straße 1
33615 Bielefeld
Telefon: +49 (0)521 170510

Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach



Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund von

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

in Verbindung mit § 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 19.12.2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 19.12.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ bestehen aus

- dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem Textteil, jeweils vom 19.12.2022

Beigefügt ist die Begründung vom 19.12.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden 19.12.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ in der Fassung vom 19.12.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2022 zugrunde lagen und diesem entsprechen.

Burgrieden, 19.12.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

B) SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Baugebiet „Quartier für kleines Wohnen“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. Dachformen

Bezüglich der Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen. Es wird empfohlen Flachdächer extensiv, oder wahlweise intensiv, zu begrünen und mit Saatgut oder Pflanzsubstraten anzulegen, die über die Arten der Saatgutmischung Nr. 18 von Rieger-Hofmann (50% Blumen, 50% Gräser) verfügen.

3. Äußere Gestaltung unüberbauter Flächen

3.1 Einfriedungen

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Spezifische Vorgaben und Richtlinien, für die Bewohner des Quartiers, werden in den Nutzungsverträgen festgehalten. Feste Sichtschutzwände, insbesondere Mauern, Gabionen sind nicht zulässig. Bei Hecken- und Strauchpflanzungen entlang der Grenzen sind Nadelgehölze generell ausgeschlossen. Die Einfriedungen sind kleintiergängig (ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit) zu gestalten.

3.2 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.

Aufgestellt
Bielefeld, 19.12.2022

Anerkannt und ausgefertigt
Burgrieden, 19.12.2022

.....
Jannis Dittmar, B.A. Stadtplanung

.....
Frank Högerle, Bürgermeister



Dr. Huchler + Partner
Große-Kurfürsten-Straße 1
33615 Bielefeld
Telefon: +49 (0)521 170510

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Biberach unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Biberach, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen

3. Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für den Pferdestall auf dem angrenzenden Flurstück 541 im Westen des Grundstücks.

4. Lärmimmissionen der Heizsysteme

Die Wohnmodule innerhalb des Quartiers nutzen elektrisch geführte Wärmepumpen für das Heizen und Kühlen der Innenräume. Die Außengeräte werden nördlich an der Außenfassade der Module angebracht, somit wird eine unmittelbare Lärmimmission zu den angrenzenden Grundstücken des Geltungsbereichs vermieden. Der Geräuschpegel beläuft sich bei den Geräten tagsüber bei 40-60 Dezibel und nachts bei 30-40 Dezibel. Zum Vergleich hierzu: ein normales Gespräch hat bereits eine Lautstärke von 60 Dezibel. Die Heizsysteme befinden sich mindestens 10-15 m von der nächsten Grundstücksgrenze.

5. Militärflugplatz Laupheim

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung (mind. 3 Wochen vor der geplanten Aufstellung) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Hierzu bitte das entsprechende Antragsformular nutzen und dieses direkt an das

Luftfahrtamt der Bundeswehr senden. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für militärische Liegenschaften bei Tag und in der Nacht 65 dB. Bei Änderung der Bauhöhe/Bautyp/Standort ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

6. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und Verschwemmungssedimenten unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Holozänen Auensedimenten ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente ist zu rechnen.

7. Bodenschutz (§ 1a Absatz 2 BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können

8. Starkniederschlag

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

9. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Freiräumen des Baufelds zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämnungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Abstand von Baustelleneinrichtungsflächen zu angrenzenden Gehölzen von 5m inklusive der Aufstellung von Bauzäunen, zum Schutz der Arten, während der gesamten Bauperiode.

Aufgestellt
Bielefeld, 19.12.2022

Anerkannt und ausgefertigt
Burgrieden, 19.12.2022

.....
Jannis Dittmar, B.A. Stadtplanung

.....
Frank Högerle, Bürgermeister



Dr. Huchler + Partner
Große-Kurfürsten-Straße 1
33615 Bielefeld
Telefon: +49 (0)521 170510