

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet „Burgwiesen“

vom XX.YY.2023

Rechtsgrundlage: § 13a BauGB

Bestehend aus folgenden Teilen:

Teil 1: Bebauungsplan (gemäß BauGB) vom XX.YY.2023, bestehend aus Satzungstext, dem zeichnerischen Teil (Plan-Nr.: 3677) und dem Textteil („Planungsrechtliche Festsetzungen“)

Teil 2.: Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO) vom XX.YY.2023, bestehend aus Satzungstext und dem Textteil („Örtliche Bauvorschriften“); es gilt der Lageplan des zeichnerischen Teils (Plan-Nr.: 3677, vgl. Teil 1.)

Teil 3.: Hinweise

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes bzw. der örtlichen Bauvorschriften sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach



Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am **XX.YY.2023** den Bebauungsplan „Burgwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil vom **XX.YY.2023**.

§ 2 Bestandteile der Satzung, Inhalt des Bebauungsplans

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus
- dem Lageplan/zeichnerischen Teil und
 - dem Textteil,
- jeweils in der Fassung vom **XX.YY.2023**.

- (2) Beigefügt ist die Begründung vom **XX.YY.2023** inkl. der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros „Umweltkonzept“ Tanja Irg, Schwendi-Kleinschafhausen, vom 29.11.2022.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Burgwiesen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden **XX.YY.2023**

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom XX.YY.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.YY.2023 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, XX.YY.2023

Frank Högerle
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen vom XX.YY.2023

in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Festsetzungen

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

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5).

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

Festsetzungen:

| | | | |
|-----|---|------------------------|---------------|
| Z | = | Zahl der Vollgeschosse | (§ 20 BauNVO) |
| GRZ | = | Grundflächenzahl | (§ 19 BauNVO) |

Siehe jeweiligen Planeinschrieb. Die Werte gelten jeweils als Höchstgrenzen.

Gebäudehöhen

Siehe Planeinschrieb.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertighöhe (vgl. Nr. 1.1.12), oberer Bezugspunkt ist der höchste Gebäudepunkt.

Aufgeständerte Photovoltaik-Module sind über die maximal zulässigen Gebäudehöhen hinaus zulässig.

Maße und Gestaltung für Geschosswohnbau

Im WA4 ist durch Versätze, Vor- oder Rücksprünge u. dgl. eine Gliederung der Gebäudefassaden sicherzustellen. Das oberste Geschoss muss zur nächstgelegenen Erschließungsstraße hin mindestens 2,50 m hinter die Flucht der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Pro Grundstück darf max. ein Gebäude errichtet werden, welches mindestens 5 Wohneinheiten umfassen muss. Die Länge des Hauptbaukörpers (ohne Balkone o. ä.) darf maximal 25 Meter, seine Breite darf maximal 15 Meter betragen.

Verbot von Untergeschossen:

Siehe Planeinschrieb.

In nicht vom Verbot betroffenen Bereichen sind Untergeschosse und Tiefgaragen auftriebsicher als „Weiße Wannen“ zu errichten.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt und mit dem Bauordnungsrecht (Landesbauordnung) vereinbar ist.

Für das Gebiet WA3 wird eine **abweichende** Bauweise vorgeschrieben; hier sind zwingend Kettenhäuser zu errichten. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei die Kettenhäuser an der jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Das nördlichste bzw. das südlichste Haus wird nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze hin mit seitlichem Grenzabstand errichtet (vgl. Baugrenze).

Für das Gebiet WA4 wird offene Bauweise festgesetzt. Hier ist Geschosswohnbau in Form von Einzelhäusern vorgeschrieben.

1.1.4 Nutzungsschablone

Die in den Ziffern 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3 erwähnten Planeinschriebe erfolgen gem. der im Lageplan dargestellten Nutzungsschablone.

1.1.5 Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz, das die mittels Geothermie sowie Flusswassernutzung gewonnene Wärmeenergie in einer Energiezentrale mit einer Wärmepumpe auf ein höheres Temperaturniveau hebt und in das Nahwärmenetz einspeist. In den Gebäuden befinden sich Übergabestationen, welche die Wärme an das liegenschaftseigene Gebäudeverteilnetz übergeben.

Die für den Betrieb der Technikzentrale benötigte elektrische Energie soll mittels einer PV-Anlage auf dem Dach der Kindertagesstätte erzeugt werden. Ziel ist die klimaneutrale Wärmeversorgung ohne Verbrennung von fossilen Brennstoffen und eine möglichst günstige CO₂-Bilanz.

Die Gemeinde Burgrieden wird zur Umsetzung dieses Versorgungskonzeptes ein entsprechendes Vergabeverfahren durchführen und einen Quartierdienstleister („Contractor“) mit der Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts beauftragen.

1.1.5.1 Allgemeine Vorgaben zum Zwecke der Photovoltaiknutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB)

Die Dachflächen müssen so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Photovoltaiknutzung so weit wie möglich eignen. Dachfenster, Gauben u. dgl. sind damit nicht automatisch ausgeschlossen.

Dachflächen sind entweder mit einer Neigung von höchstens 20 Grad auszuführen oder mit einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre auszurichten.

Die Verschattung von Dachflächen ist bestmöglich zu vermeiden. Dies gilt auch zwischen benachbarten Gebäuden.

Die Kettenhäuser (WA3) sind auf dem gleichen Dachniveau auszuführen, um keine Verschattung von PV-Modulen zu bewirken.

Regelungen zur Dachbegrünung siehe Ziffer 2.1.

1.1.5.2 Vorgaben für Kindertagesstätte und Geschosswohnbau (WA4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB)

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung bzw. -nutzung werden von einem externen Contractor errichtet und sind zu dulden. Das Nähere wird zwischen Contractor und Hauseigentümer vertraglich geregelt. Eigene Anlagen der Hauseigentümer sind zulässig, sofern diese mit dem energetischen Quartierskonzept nicht im Widerspruch stehen und den Contractor nicht an der Erfüllung seiner Aufgaben hindern. Zur Berechnung der Photovoltaik-Fläche nach der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) werden die Flächen der Anlagen von Contractor und Hauseigentümer addiert.

1.1.5.3 Platzierung der Erdwärmesonden und der Energiezentrale (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

1.1.6 Verbot von Sichtfeuern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB, § 50 Satz 2 BImSchG, § 3 Abs. 1 Satz 1 KlimaG BW)

Sichtfeuer, Komfortfeuer, offene Kamine, Öfen jeglicher Art u. dgl. sind nicht zulässig.

1.1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Regelungen für Garagen (außer Tiefgaragen): zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Der Stauraum vor einer Garage (Bereich der Garagenzufahrt) wird dann als ½ Stellplatz angerechnet. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus

Ziffer 2.6.

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

Es sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Geschosswohnbau (WA4) gibt es davon abweichend keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten. Davon unberührt bleibt die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (vgl. Ziffer 2.6).

1.1.9 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb (Baugrenzen). Hauptgebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen sowie nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen; dies gilt nicht hinsichtlich der an den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen
- offene (=nicht überdachte) Stellplätze

Zulässigerweise außerhalb der Baugrenzen errichtete Gebäudeteile (hierunter fallen z.B. Mauern, Dachvorsprünge und Regenrinnen) müssen einen Sicherheitsabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 50 cm einhalten.

1.1.10 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO) und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hundezwinger sind nicht zugelassen.

Auf der im zeichnerischen Teil mit „EVU“ gekennzeichneten Fläche ist eine Umspannstation des Stromnetzbetreibers zulässig. [wird nach Rückmeldung Versorger im zeichn. Teil ergänzt.]

Anlagen und Nebenanlagen der Versorger (z.B. Wärmeleitungen und Absperrschieber, Glasfaser-Verteilerschränke und -schächte), Anlagen der Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und -einrichtungen, Kabeltrassen sind im Übrigen inkl. die dazugehörigen Fundamente auf privaten Grundstücken auf einem Geländestreifen von 50 cm Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, dürfen nicht überbaut und mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden und müssen dort von den Grundstückseigentümern entschädigungslos geduldet werden.

1.1.11 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen und dienen nur der groben Orientierung.

Im Bereich WA3 (Kettenhäuser) werden die Einzelparzellen im Zusammenhang mit der konkreten Beplanung der entstehenden Einzelgrundstücke festgelegt.

1.1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN im Rohbau (Rohfußboden) der Gebäude ist im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Überschreitungen dieser maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind unzulässig, Unterschreitungen sind allgemein zulässig. Die Unterschreitung darf nicht zur maximal zulässigen Gebäudehöhe hinzugerechnet werden. Hinweis: im Falle von Unterschreitungen ist die Entwässerung des Untergeschosses im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet, eine Abwasserhebeanlage wäre dann obligatorisch.

Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten. Verteilerinfrastrukturen der Versorger (z.B. Verteilerschränke, Trafostationen), sog. Gartenzaun-PV, Lichtmaste, Lichtsignalgeber, Verkehrszeichen und sonstige Straßenleit-einrichtungen sind zulässig.

1.2 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasser ist in die Schmutzwasser-Kanalisation abzuleiten.

Auf allen Baugrundstücken ist das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser sowie das auf sonstigen befestigten Flächen wie z.B. auf Zufahrten und Stellplätzen anfallende Wasser in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf max. 0,50 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Die Zisternen sind mit einem Mindestvolumen von 5,0 m³ je Bauplatz herzustellen. Der Anteil des Retentionsvolumens muss hierbei mindestens 2,5 m³ betragen. Die Nutzung des Speichervolumens kann für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine erfolgen.

Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. In diesem Falle sind die Regelungen der gemeindlichen Abwassersatzung einschlägig. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist außerdem dem Gesundheitsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung zu melden.

Auf den Bauplätzen 61 bis 64 wird im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Schutz gegen Oberflächenwasser aus den noch nicht bebauten südlich angrenzenden Flächen von der Gemeinde ein Leitdamm angelegt. Dieser ist von den Grundstückseigentümern mit Rasen oder dgl. zu begrünen und dauerhaft in seiner Funktion und Höhenlage zu pflegen und zu erhalten.

Eine darüber hinausgehende Bepflanzung ist aus Gründen der Bodenstabilität nur auf der Nordseite (Dammseite zu den Parzellen) und nur nach Rücksprache mit der Gemeinde zulässig.

Ein Rückbau des Leitdammes ist nach einer durchgehenden Bebauung der südlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Fläche und nur nach Rücksprache und ausdrücklicher Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.

Hinweise zur Abwasserbeseitigung siehe unter Ziffer 3.4.

1.3 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte für die Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen. Bepflanzungen dürfen durch ihr Wurzelwerk die eingelegten Leitungen nicht beschädigen.

1.4 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 50 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm entschädigungslos zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort entschädigungslos zu dulden.

1.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Auf den Wohnbaugrundstücken in den Bereichen WA1, WA2 und WA4 ist pro 400 m² Grundstücksfläche je ein standorttypischer Laubbaum gem. unten stehender Pflanzliste 1 (keine Hochstämme) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, im Bereich WA3 (Kettenhäuser) insgesamt 9. Mindestqualität jeweils: dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm. Die Bäume müssen mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein. Durch die Bäume darf kein Schattenwurf auf PV-Anlagen fallen.

Pflanzliste 1: Laubbäume 2. Ordnung: H3 x v. mB STU 10/12

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus carrierei (Apfeldorn)
Crataegus crus-galli (Hahnendorn)
Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
oder Obstbaumhochstämme (standortgerecht, einheimische Sorten)

„Straßenbegleitbäume“

Positionierung siehe Planeinschrieb.

Sie werden von der Gemeinde auf öffentlicher Fläche gepflanzt und gepflegt. Einwirkungen der Bäume auf die Privatgrundstücke (überhängende Äste, Laub, eingedrungene Wurzeln und daraus resultierende Schäden usw.) sind entschädigungslos zu dulden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)

1.6.1 Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB, § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Anfallender Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bodenauf- und -abtrag sind zu minimieren, mit anfallendem Oberboden ist sachgerecht umzugehen. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Die Vorschriften der DIN 19731 und DIN 18915 sind einzuhalten.

Flächen für den Baustellenbetrieb sowie Baumaßnahmen sollen sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Unnötige Transportwege sind zu minimieren, um Verdichtungen des Bodens auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung muss zwecks Versickerung in eine Grünfläche, ohne Ableitung in die Kanalisation, erfolgen.

1.6.2 Artenschutz

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ist durch die Eigentümer bei der Umsetzung aller Maßnahmen sicherzustellen und zu beachten. Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann einen Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Bundesnatur-

schutzgesetz (Artenschutz) bedeuten, mit entsprechender Ahndung durch die zuständigen Stellen muss gerechnet werden.

1.6.2.1 Artenschutzrechtliche Einzelmaßnahmen

1.6.2.1.1 Kleintierfreundliche Einzäunung (zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger) [Maßnahmenempfehlung M1 des Artenschutzberichts]

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Gabionen, einzelne Mauerelemente u. dgl. sind zulässig, sofern zwischen den einzelnen Elementen ausreichend Platz für Kleintiere verbleibt.

1.6.2.1.2 Amphibienschutz [Maßnahmenempfehlung M2 des Artenschutzberichts]

Zum Schutz der Amphibien (insbesondere des streng geschützten Europäischen Laubfroschs, *Hyla arborea*) sind Schachtabdeckungen und Lichtschächte so zu gestalten, dass Amphibien möglichst nicht hineinfallen bzw. ansonsten selbständig wieder hinausgelangen können. Dies kann bei Lichtschächten z.B. mit Hilfe von Gitterrostabdeckungen mit engmaschigem Maschendraht erreicht werden.

1.6.2.1.3 Abgesenkte/ niedere, abgerundete Bordsteine [Maßnahmenempfehlung M3 des Artenschutzberichts]

Für Amphibien müssen niedrige und abgerundete Bordsteine verbaut werden, um das Überqueren des Plangebiets weiterhin zu ermöglichen. Randbereiche können als Pflastermulden ausgebildet werden oder zur Trennung von Gehweg und Straße können unterschiedliche Bodenbeläge Verwendung finden.

1.6.2.1.4 Grünordnerische Maßnahmen [Maßnahmenempfehlung M6 des Artenschutzberichts]

Innerhalb der für die Eingrünung vorgesehenen Flächen des Baugebietes nach Süden und Westen ist von den Grundstückseigentümern – soweit kein Solarzaun errichtet wird – gem. unten stehender Pflanzliste 2 eine zweireihige Hecke aus heimischen Wildsträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 2: Wildsträucher (Str 2 x v, 60-100)

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonivera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

1.6.2.1.5 Extensive Bewirtschaftung und naturnahe Gestaltung der nördlichen Retentionsfläche [Maßnahmenempfehlung M7 des Artenschutzberichts]

Einsaat: Regiosaart RSM 8.1 (z.B. Saaten Zeller, Rieger-Hofmann), maximal 2 Schnitte ab Juni; zwischen dem ersten und dem zweiten Schnitt sollten mindestens 8 Wochen liegen. Entfernung des Mahdguts von der Fläche.

1.6.2.1.6 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung [Maßnahmenempfehlung M8 des Artenschutzberichts]

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen werden für Beleuchtungsanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen, LED ohne kurzwellige Spektrenmaxima) mit nach unten gerichtetem Lichtkegel, Lichtpunkthöhe 4 – 6 m, empfohlen. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich, sind Bewegungsmelder zu verwenden.

1.6.2.1.7 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden [Maßnahmenempfehlung M9 des Artenschutzberichts]

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden oder Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurchsehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. „über-Eck“ Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons) sowie großflächig spiegelnde Glasscheiben baulich zu vermeiden.

Sofern solche Flächen nicht von vornherein vermieden werden können, müssen Fensterscheiben entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden (vgl. LNV Baden-Württemberg 2017, Vogelwarte Sempach 2012).

Hinweis: Dies erfolgt in der Regel mittels außenliegender Markierungen (Handflächenregel: Markierungen müssen so enge Muster bilden, dass maximal eine Handfläche frei bleibt) oder Markierungen auf Glas durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maximalabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm).

Detaillierte Informationen zur Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid et al., 2012).

1.6.2.2 Weitere Artenschutzrechtliche Hinweise

Gesetzlich unmittelbar normierte Pflichten siehe im Hinweisteil unter Ziffern 3.1 und 3.2.

Mittelbiberach, XX.YY.2023

Burgrieden, XX.YY.2023

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

.....

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom XX.YY.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.YY.2023 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, XX.YY.2023

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach



Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am **XX.YY.2023** folgende örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Burgwiesen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom **XX.YY.2023**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Burgwiesen“ bestehen aus dem Textteil („Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) in der Fassung vom **XX.YY.2023**.

Die Begründung ist in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

§ 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 „Burgwiesen“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden **XX.YY.2023**

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Burgwiesen“ in der Fassung vom **XX.YY.2023** dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom **XX.YY.2023** zugrunde lagen und diesem entsprechen.

Burgrieden, **XX.YY.2023**

Frank Högerle
Bürgermeister

**Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach**

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Baugebiet „Burgwiesen“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Eindeckungsmaterial

Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen sind alle Dachformen zulässig. Hiervon unberührt bleiben die Vorgaben von Ziffern 1.1.5.1 und 1.1.5.2 zur Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts.

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Ton- bzw. Betonziegeln oder mit Solarziegeln einzudecken. Es sind auch rote bis rotbraune oder schwarze bis graue, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen über 5 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig.

Dachbegrünungen

Dachbegrünungen sind erwünscht, müssen allerdings auf die Bedürfnisse der Energieerzeugung abgestimmt werden.

In den Bereichen, in denen Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung/-nutzung durch den Betreiber des energetischen Quartierskonzepts („Contractor“) oder eines von ihm beauftragten Dritten installiert sind bzw. werden, sind sie nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallischen Materialien ist unzulässig. Holzverkleidungen, Begrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (z.B. Fassaden-PV) sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei den Bauplätzen 55 bis 63 sind Abgrabungen mit mehr als 3,50 Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände nicht zulässig.

Auf den anderen Bauplätzen sind Aufschüttungen über 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen sind nur entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig.

Alle Abgrabungen/Aufschüttungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen, darzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen. Dies gilt nicht, wenn die betroffenen Nachbarn sich auf eine andere Gestaltung einigen.

2.3.2 Grundstückseinfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m vom Rand den öffentlichen Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Nachbarrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

Einfriedigungen mit geflochtenen Sichtschutzstreifen aus Kunststoff oder mit Kunststoffbeimengungen (z.B. Doppelstabmattenzäune) sind nicht zulässig.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Satellitenantenne zulässig. Wenn diese auf dem Dach angebracht wird, ist ein Antennendurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

2.5 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungs-Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen. Ausnahmen sind im Rahmen des energetischen Quartierskonzepts zulässig.

2.6 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.

Sollten beim Geschosswohnungsbau (Teilgebiet WA4) kleine Wohneinheiten unter

45 m² Wohnfläche entstehen, ist für diese jeweils nur ein Stellplatz herzustellen.
Ab 45 m² bis unter 60 m² Wohnfläche erhöht sich dieser Wert auf 1,5 Stellplätze,
für Wohneinheiten ab 60 m² sind zwei Stellplätze herzustellen.

Mittelbiberach, XX.YY.2023

Burgrieden, XX.YY.2023

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Burgwiesen“ in der Fassung vom XX.YY.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.YY.2023 zugrunde lagen und diesem entsprechen.

Burgrieden, xx.yy.2023

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

3 HINWEISE

3.1 Allgemeine naturschutzrechtliche Vorgaben

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen generell nicht zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden (vgl. Maßnahmenempfehlung M10 des Artenschutzberichts).

3.2 Verbot von Schottergärten

§ 21a Landesnaturschutzgesetz gilt unmittelbar. Danach sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten, Gartenflächen müssen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig (vgl. Maßnahmenempfehlung M4 des Artenschutzberichts). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten oder Außenbereichen von Firmen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO); vgl. Maßnahmenempfehlung M4 des Artenschutzberichts.

3.3 Anbauverbot Kreisstraße

Entlang der K7518 (Laupheimer Straße) besteht ein gesetzliches Anbauverbot (vgl. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg), das nach Rücksprache vom Straßenamt beim Landratsamt Biberach von 15 Meter auf 12 Meter reduziert wurde. Dieses ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt (rote Schraffur). Bepflanzungen sind zulässig, müssen zum Straßengrundstück aber einen Abstand von mindestens 2 Metern einhalten.

3.4 Hinweise zur Abwasserbeseitigung

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Drainagewasser darf nur der Regenwasserkanalisation oder einem Gewässer zugeführt werden, keinesfalls darf es an Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Falls die ordnungsgemäße Beseitigung von Drainagewasser aus technischen Gründen (z.B. wegen der Höhenlage der Regenwasserkanalisation) nicht möglich ist, ist auf Drainagen zu verzichten; wo Untergeschosse zulässig sind, sind diese in solchen Fällen als „Weiße Wannen“ zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich über die Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Straßenbereiches bei jedem Regenereignis ein entsprechender Stauwasserspiegel einstellen wird. Bei der Erstellung eines Entwässerungsplanes für die einzelnen Parzellen muss hierauf geachtet werden.

Auf die in der gemeindlichen Abwassersatzung vorgeschriebene Verpflichtung zum Einbau von **Rückstauklappen** für Abflüsse unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) wird ausdrücklich hingewiesen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder im Schichtwasserbereich liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden sollten.

Auf den Baugrundstücken 55 bis 60 (an der Südflanke des Plangebiets) ist aufgrund der Höhenlage mit abfließendem Regenwasser aus den südlich angrenzenden höher liegenden Flächen zu rechnen. Da diese bebaut bzw. bepflanzt sind, dürfte das beherrschbar sein. Die Bauherren haben ihre Objekte bzw. Grundstücke dennoch im Wege der Eigenvorsorge (Objektschutz) gegen mögliche Überflutungen abzusichern. Festlegungen für die Bauplätze 61 bis 64 siehe unter Ziffer 1.2.

3.5 Höhengsystem

Alle Höhen sind im Höhengsystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) anzugeben.

3.6 Erschließungsarbeiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen inkl. zugehöriger Borde endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 1,5 hergestellt. Die Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhengniveau auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

3.7 Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

3.8 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

3.9 Einwirkungen des Flugplatzes Laupheim

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes 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.

Es sind die Beschränkungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr,

Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn, einzureichen. Hierzu ist das entsprechende Antragsformular zu nutzen und dieses direkt an das Luftfahrtamt der Bundeswehr zu senden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Die örtliche Flugsicherung / Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau, zu informieren. Davon unabhängig sind Kräne als mobile Hindernisse in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

3.10 Einbruchprävention

Grundstückseigentümer können den Service der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm in Anspruch nehmen. Von dort aus ist eine kostenlose Beratung hinsichtlich geeigneter Einbruchschutzmaßnahmen möglich. Diese Beratung sollte am besten noch während der Planungsphase erfolgen.

3.11 Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Funde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.12 Wärmepumpen

Außenstehende Wärmepumpen sind nicht zulässig. Nach dem energetischen Quartierskonzept erforderliche bzw. mögliche „Booster-Wärmepumpen“ dürfen nur nach Zustimmung des Contractors und dann nur im Gebäudeinnern eingebaut werden.

3.13 Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Tieffrequente Geräusche, die aus dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen resultieren, sind zu vermeiden (siehe Leitfaden des Umweltbundesamtes vom März 2017 – „Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld“).

3.14 Photovoltaik-Anlagen

Zur PV-Pflicht gelten die Vorgaben der Photovoltaik-Pflichtverordnung (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg in ihrer jeweils geltenden Fassung.

3.15 Verbot von Brunnen

Jegliche Arten von Brunnen sind untersagt.

Mittelbiberach, XX.YY.2023

Burgrieden, XX.YY.2023

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

Verfahrensschritte

1. Aufstellungsbeschluss: **29.02.2016; erneuert: 21.02.2022**
2. Billigung des Entwurfes:
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und über Beteiligung der Öffentlichkeit: **(Gemeindeblatt Nr. /2023)**
4. Beteiligung der Öffentlichkeit: **bis .2023**
5. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **(E-Mail-Versand) bis 2023**
6. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen, ggf. Billigung geänderter Entwurf, erneuter Anhörungsbeschluss:
7. Ortsübliche Bekanntmachung über erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: **(Gemeindeblatt Nr. /)**
8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: bis
9. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **(Datum des Schreibens) bis**
10. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
11. **Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) des Satzungsbeschlusses: (Gemeindeblatt Nr. /)**