

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Baugebiet „Gassenberg Ost“

vom 07.11.2022

Rechtsgrundlage: § 2, §§ 8ff BauGB

Bestehend aus folgenden Teilen:

Teil 1: Bebauungsplan (gemäß BauGB) vom 07.11.2022, bestehend aus Satzungstext, dem zeichnerischen Teil (Plan-Nr.: 2741) und dem Textteil („Planungsrechtliche Festsetzungen“)

Teil 2.: Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO) vom 07.11.2022, bestehend aus Satzungstext, dem zeichnerischen Teil (Plan-Nr.: 2741, vgl. Teil 1.) und dem Textteil („Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“)

Teil 3.: Hinweise

Angaben in textlichen Festsetzungen beziehen sich stets auf beide Planbereiche (Mischgebietsteil – MI bzw. Gewerbegebietsteil – GEe), sofern sie nicht explizit nur einem der beiden Gebietstypen zugeordnet sind.

Geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Das BAUGESETZBUCH (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)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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 GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

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, 1098)

Gemeinde Burgrieden
Landkreis Biberach



Satzung über den Bebauungsplan „Gassenberg Ost“

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 07.11.2022 den Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seinem Lageplan/zeichnerischen Teil vom 07.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus
- dem Lageplan/zeichnerischen Teil und
 - dem Textteil,
- jeweils vom 07.11.2022.

- (2) Beigefügt ist die Begründung vom 07.11.2022 inkl. dem Umweltbericht vom 21.03.2022, der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom Februar 2018 sowie deren Ergänzung vom März 2022.

§ 3 Inkrafttreten

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

Burgrieden, 07.11.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 07.11.2022 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, 07.11.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen vom 07.11.2022

in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 6 Abs. 2 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (GEe)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO

- Tankstellen

Ferner nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. mit § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten aller Art

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Festsetzungen:

GRZ	=	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
Z	=	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)
GFZ	=	Geschossflächenzahl	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe jeweiligen Planeinschrieb. Die im Plan eingeschriebenen Werte gelten als Höchstgrenzen.

Gebäudehöhen: Die maximale Gebäudehöhe beträgt im MI 8,00 m, im GEe 10,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (vgl. Nr. 1.9), oberer Bezugspunkt ist der höchste Gebäudepunkt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

MI:

Es wird offene Bauweise („o“) festgesetzt, § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

GEE:

Es wird abweichende Bauweise („a“) festgesetzt, § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gelten die allgemeinen Regeln für die offene Bauweise (§§ 5 und 6 LBO).

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

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.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

MI: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 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 nach Maßgabe der Nr. 1.7
- Lagerflächen,
- offene Stellplätze

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

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

Hundezwinger sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen sowie nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Dies gilt nicht hinsichtlich der an den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen.

Anlagen und Nebenanlagen der Versorger (z.B. Verteilerschränke und -schächte), Anlagen der Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und -einrichtungen sind im Übrigen auf privaten Grundstücken auf einem Geländestreifen von 50 cm entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und müssen dort von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

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

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

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze liegen. Überschreitungen dieser maximalen EFH sind unzulässig, Unterschreitungen sind allgemein zulässig.

Bei Unterschreitung der maximal zulässigen EFH ist eine Entwässerung des Untergeschosses im freien Gefälle unter Umständen nicht gewährleistet.

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.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

1.10 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

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

Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten. Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

1.12 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 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 zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste, Verkehrszeichen, Kabeltrassen bis 50 cm innerhalb der Parzelle (inkl. die dazugehörigen Fundamente).

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 zu dulden.

1.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt für den nördlichen Teil des GEE (genaue Fläche siehe Planeinschrieb) über ein Retentions- bzw. Versickerungsbecken, vgl. Nr. 3.1. Die hierfür im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasser-Retention ist als offene Mulde auszubauen und verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

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

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

Bodenversiegelung 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 Bodenabtrag 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 in eine Grünfläche, ohne Ableitung in die Kanalisation, erfolgen.

1.14.2 Artenschutz

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ist durch die Eigentümer bei der Umsetzung aller Maßnahmen sicherzustellen und zu beachten.

Auf den Baugrundstücken ist auf insektenfreundliche sparsame **Außenbeleuchtung** zu achten. Wo möglich, sind Bewegungsmelder zu verwenden.

§ 21a Landesnaturschutzgesetz gilt unmittelbar. Danach sind **Gartenanlagen** insektenfreundlich zu gestalten, Gartenflächen müssen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. 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).

1.14.3 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

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).

Hinweise:

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) geschehen.

Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand

Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases

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

1.14.4 Kleintierfreundliche Einzäunung (zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger)

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann einen Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz) bedeuten, mit entsprechender Ahndung durch die zuständigen Stellen muss gerechnet werden.

1.14.5 Zum Schutz der Amphibien (insbesondere des streng geschützten Europäischen Laubfroschs, *Hyla arborea*) sind Schachtabdeckungen und Lichtschächte so zu gestalten, dass Amphibien möglichst nicht hineinfliegen bzw. ansonsten selbständig wieder hinausgelangen können. Dies kann z.B. mit Hilfe von Gitterrostabdeckun-

gen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht erreicht werden. Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann einen Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz) bedeuten, mit entsprechender Ahndung durch die zuständigen Stellen muss gerechnet werden.

1.14.6 Baumfällungen im Gartengrundstück Flurstück 41: Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Althölzern generell nicht zwischen 01. März und 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter hochstammiger Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm, vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Damit sind im Plangebiet insgesamt 30 Bäume zu pflanzen. Die Standorte (siehe zeichnerischer Teil) sind innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein. Die Pflanzliste befindet sich im Anhang zum Umweltbericht.

1.16 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich des in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargestellten Ökopunktedefizits erfolgt zum einen über Pflanzgebote für Laub- bzw. Obstbäume (siehe Nr. 1.14), zum anderen über die Extensivierung der Flst. 614 und 636, Gewinn Tiefe Wiesen, Gem. Burgrieden. Die Maßnahmen sind im Detail im Umweltbericht unter Ziffern 4.2.1 und 4.2.2 dargestellt.

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

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte für einen bestehenden Mischwasserkanal und eine bestehende Wasserleitung im Höhenweg (LR 1) und ein Leitungsrecht für die künftige Ableitung des auf dem Feldweg anfallenden Oberflächenwassers in einen Regenwasserkanal (LR 2) eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen, Bepflanzungen dürfen durch ihr Wurzelwerk die eingelegten Leitungen nicht beschädigen.

Mittelbiberach, 07.11.2022

Burgrieden, 07.11.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

.....
Bürgermeister Frank Högerle

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 07.11.2022 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, 07.11.2022

.....
Bürgermeister Frank Högerle

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 07.11.2022 folgende örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 07.11.2022

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ bestehen aus dem Textteil („2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) in der Fassung vom 07.11.2022.

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 „Gassenberg Ost“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden 07.11.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gassenberg Ost“ in der Fassung vom 07.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 07.11.2022 zugrunde lagen und diesem entsprechen.

Burgrieden, 07.11.2022

Frank Högerle
Bürgermeister

**Gemeinde Burgrieden
Kreis Biberach**

2 SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Baugebiet „Gassenberg Ost“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

Dachform und Eindeckungsmaterial

Hauptgebäude und Garagen:

Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen sind alle Dachformen 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 sind erwünscht.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

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

Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3 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.

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 80 cm Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entlang von Gebäuden und den Zufahrten zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen 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.

2.4.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedungen ist

- im MI ein Abstand von 0,50 m und
- im GEe ein Abstand von 1,00 m

vom Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nachbarrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Bei Wohnhäusern sind pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

Für gewerbliche Gebäude ist der Stellplatznachweis nach den einschlägigen Vorschriften zu erbringen. Gleiches gilt für gemischt-genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe).

Mittelbiberach, 07.11.2022

Burgrieden, 07.11.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 07.11.2022 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Burgrieden, den 07.11.2022

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

3 HINWEISE

3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Es ist ein Trennsystem vorgesehen: Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten, Schmutzwasser in die Schmutzwasserkanalisation, Regenwasser in den Regenwasserkanal.

Die Einleitung muss auf eigenem Grund und Boden erfolgen (z.B. über Hoftopf und eigenen Hauskontrollschacht). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist nötigenfalls vor Einleitung in die öffentlichen RW-Kanäle auf dem eigenen Grundstück vorzubehandeln bzw. zu reinigen. Dies ist in den Bauvorlagen detailliert darzustellen.

Im nördlichen Teil des GEe befindet sich eine tiefer liegende Fläche, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht in die in der Erschließungsstraße „Hochstetter Höhe“ geplante RW-Kanalisation entwässern kann. Diese ist im zeichnerischen Teil mit der dargestellten Trennlinie entsprechend gekennzeichnet. Die Ableitung von hier auftreffendem Regenwasser erfolgt über ein eigenes Retentions- bzw. Versickerungsbecken (vgl. Nr. 1.13) mit Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal im Höhenweg. Das Schmutzwasser aus diesem Bereich wird direkt in den Mischwasserkanal Höhenweg eingeleitet.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers ist 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 und das Untergeschoss als Weiße Wanne auszubilden.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

3.2 Höhensystem

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

3.3 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 2 hergestellt. Die Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

3.4 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.

3.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen 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.

3.6 Gewerblicher Verkehr

Die Andienung der Gewerbebetriebe erfolgt über den Anschluss an den Höhenweg im Osten des Plangebiets.

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 Immissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken einwirkenden Immissionen 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 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 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB; beim Regierungspräsidium Freiburg angesiedelt) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen, die vermutlich Mindel-Deckenschotter und Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.11 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.

3.12 Brauchwasserzisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein. Werden Regenwasserzisternen für den Brauchwasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

3.13 Damm gegen Oberflächenwasser

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan wird auf den südlichen Parzellen im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Leitdamm gegen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt. Dieser ist mit Rasen oder ähnlichem 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.

Mittelbiberach, 07.11.2022

Burgrieden, 07.11.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

.....
Frank Högerle
Bürgermeister

Bebauungsplan „Gassenberg“ bzw. „Gassenberg Ost“ - Aufstellung

Verfahrensschritte

1. Aufstellungsbeschluss: **09.10.2017**
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses / gleichzeitig Mitteilung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: **20.10.2017 (Gemeindeblatt Nr. 42/2017)**
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: **23.10. bis 07.11.2017**
4. Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: von **24.10.2017** (Datum des Schreibens) bis **01.12.2017**

Nach Abteilung der Fläche um das Hochwasser-Rückhaltebecken und des Gebiets „Gassenberg West“ (und dessen Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB) Umbenennung in „Gassenberg Ost“

5. Billigung des Entwurfes: **11.06.2018**
6. Ortsübliche Bekanntmachung über Beteiligung der Öffentlichkeit: **15.06.2018 (Gemeindeblatt Nr. 24/2018)**
7. Beteiligung der Öffentlichkeit: **25.06. bis 24.07.2018**
8. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **19.06.** (Datum des Anschreibens) bis **24.07.2018**
9. Billigung des überarbeiteten Entwurfes: **11.04.2022**
10. Ortsübliche Bekanntmachung über erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: **15.04.2022 (Gemeindeblatt Nr. 15/2022)**
11. Beteiligung der Öffentlichkeit: **25.04. bis 24.05.2022**
12. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **20.04.** (Datum des Anschreibens und E-Mail-Versand) bis **24.05.2022**
13. Satzungsbeschluss: **07.11.2022**
14. Genehmigung: *entfällt, da BPl. auf rechtsgültiger FNP-Änderung basiert*
15. **Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses: 11.11.2022 (Gemeindeblatt Nr. 45/2022)**