



**Gemeinde Biberach**  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

## **Einbeziehungssatzung „Prinzbach-Süd“ –**

# **Satzung der Gemeinde Biberach zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prinzbach**

Biberach, .....

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biberach am 19.10.2020 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

**2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

**§ 1 Einbeziehung**

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prinzbach wird das folgende Außenbereichsgrundstück einbezogen:

- Flurstück Nr. 24 – Teilfläche.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des einbezogenen Außenbereichsgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im Lageplan vom 04.08.2020 (Anlage 3) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 **Bestandteile**

1. Die Bestandteile dieser Einbeziehungssatzung sind:
  - a) Lageplan, Maßstab 1:500, Anlage 3  
in der Fassung vom 04.08.2020
  - b) Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Anlage 4  
in der Fassung vom 12.02.2020
  - c) Potentialabschätzung im Eingriffsbereich SEA Prinzbach Süd, Anlage 5  
in der Fassung vom Juni 2019
  
2. Beigefügt sind:
  - a) Begründung, Anlage 2  
in der Fassung vom 04.08.2020
  - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1  
in der Fassung vom 04.08.2020
  - c) Aktennotiz - Prognose und Beurteilung der durch den Betrieb der nahegelegenen Sportanlage verursachten Lärmeinwirkung auf den Geltungsbereich, Anlage 6  
in der Fassung vom 12.02.2020

### § 4 **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücks werden auf Grund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Beleuchtung.** Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

**Belagsflächen.** Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).

**Baufeldräumung.** Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogel-Arten (in der Regel von September bis Februar) erfolgen.

## 3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Pflanzgebot.** Das private Grundstück ist mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste Anhang 6 des Umweltbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung). Es ist darauf zu achten, dass die Gehölze die in der angrenzenden Umgebung kartierte FFH-Mähwiese nicht beschatten.

### Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 6 des Umweltbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 6 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

- 
- 4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
**Neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- 5. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**  
Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem)  
Der südwestliche Teil des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 6. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**  
Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 4 Ziffern 2 bis 4 und § 5 Ziffer 1 innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen gemäß Ziffer 3.2.1 des Umweltbeitrags unter Anlage 4 – 13.753 Ökopunkte sowie Ausgleich Mähwiese gemäß Ziffer 3.2.2 mit einer Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup>) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

## **§ 5 Örtliche Bauvorschrift**

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücks wird nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

### **1. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

**Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.** Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer in § 4 dieser Satzung festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

**Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Prinzbach-Süd“**

Die Einbeziehungssatzung „Prinzbach-Süd“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Biberach, den .....

.....  
Daniela Paletta, Bürgermeisterin

Aufgestellt: Lahr, 04.08.2020

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin