



**Gemeinde Biberach**  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

## **Einbeziehungssatzung „Legerweg“ –**

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

Biberach, .....

Bürgermeister:

Jonas Breig

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biberach am 04.07.2022 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**§ 1 Einbeziehung**

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

- Flurstück Nr. 109/3 (Ostteil).

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des in Teilen einbezogenen Außenbereichsgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im Lageplan vom 04.07.2022 (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 04.07.2022
  - b) Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Bestandsplan, Anlage 4  
(Anlagen 4.1 und 4.2)  
in der Fassung vom 10.02.2022 / 05/2021
  - c) Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Anlage 5  
in der Fassung vom 13.12.2020
  - d) Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6565/825 - Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung, Anlage 6  
in der Fassung vom 05.01.2022
  
2. Beigefügt sind:
  - a) Begründung, Anlage 2  
in der Fassung vom 04.07.2022
  - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1  
in der Fassung vom 04.07.2022

### § 4 **Bauliche Nutzung**

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

#### 1. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Das Hauptgebäude ist östlich der im Lageplan vom 04.07.2022 festgesetzten Baugrenze zu errichten.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder für Garagen, Carports und Stellplätze.

**2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**a) Beleuchtung.** Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

**b) Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.** Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen.

**c) Maßnahme für Gelbbauchunken – Baufeldräumung.** Sich nach Regen bildende flache Gewässer sind umgehend zu beseitigen.

**d) Belagsflächen.** Stellplätze und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  nicht überschreiten.

**4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

**Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet ist entsprechend der geometrischen Anordnung des Gebäudes auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß dem Verfahren der DIN 4109-1 (2016-07) oder des Entwurfs der Änderung A1 der DIN 4109-1 (2017-01) zu bestimmen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind die resultierenden Außenlärmpegel "nachts" gemäß der Darstellung in Anlage 14, unten, der Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6565/825 (Anlage 6 dieser Einbeziehungssatzung) und für alle übrigen Räume (Wohnzimmer, Wohnküche) die in Anlage 14, oben, dargestellten resultierenden Außenlärmpegel "tags" maßgebend.

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen.

Falls im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes innerhalb von Fassaden(abschnitten) der Immissionsgrenzwert "nachts" eingehalten wird, kann bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche über Fenster innerhalb einer solchen Fassade belüftet werden können, auf den Einbau einer Lüftungsanlage verzichtet werden.

Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

**5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**a) Pflanzgebot.** Das private Grundstück ist mit mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen oder anderen Laubbäumen, sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen (zu verwendende Arten siehe Pflanzliste Anhang 6 des Umweltbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung).

**b) Gehölzpflanzungen und Ansaaten**

- I) 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.
- II) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

**6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

**7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem)

Das Plangebiet 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.

## **8. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 4 Ziffern 3 (a, b, d), 4 und 6 und § 5 Ziffer 1 innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs mit 9.046 Ökopunkten (Anlage Streuobstwiese (Flst. Nr. 109/3 Rest) – 4.040 Ökopunkte sowie externer Kauf - 5.006 Ökopunkte gemäß Ziffer 4.3 des Umweltbeitrags unter Anlage 4.1) 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**

**Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen des bebauten Grundstücks.** Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und 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 „Legerweg“**

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

Biberach, den .....

.....

Jonas Breig, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 02.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin