



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Einbeziehungssatzung „Fröschbacher Straße“ – Satzung der Gemeinde Biberach zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Biberach

Biberach,

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biberach am 18.01.2021 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 1 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

§ 1 Einbeziehung

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

- Flurstück Nr. 832/1 (Westteil).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des in Teilen einbezogenen Außenbereichsgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im Lageplan vom 17.12.2020 (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 17.12.2020
 - b) Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Anlage 4
in der Fassung vom 07.12.2020
 - c) Faunistische Potentialabschätzung im Eingriffsbereich bei der Fröschbachstraße in Biberach (ca. 1 ha), Anlage 5
in der Fassung vom August 2020

2. Beigefügt sind:
 - a) Begründung, Anlage 2
in der Fassung vom 17.12.2020
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom 17.12.2020

§ 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Baufeldräumung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Beleuchtung. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 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.

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

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 7 des Umweltbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung).

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 7 des Umweltbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- c) Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

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)

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.

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 Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Anlage eines Gehölzstreifens/Streuobstbestands auf Flst. Nr. 2805, Teil, gemäß Ziffer 4.2 des Umweltbeitrags unter Anlage 4 – 11.375 Ökopunkte) 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 Fläche des bebauten Grundstücks. Die unbebaute Fläche des bebauten Grundstücks ist, sofern sie nicht als Weg, Platz-, Spielfläche oder Stellplatz mit Zufahrten etc. genutzt wird, 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 „Fröschbacher Straße“

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

Biberach, den

.....

Daniela Paletta, Bürgermeisterin

Aufgestellt: Lahr, 17.12.2020

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin