



## **BEBAUUNGSPLAN** (Satzung nach § 13b BauGB)

### **Baugebiet „Gassenberg West“**

Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 22.10.2018

#### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 2675 vom 22.10.2018

- Textteile
1. Satzung: Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
  2. Satzung: Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
  3. Hinweise

**geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

#### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

In der Fassung d. Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

#### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

**Satzung: Textliche Festsetzungen vom 22.10.2018**  
in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

## **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf dem Baugrundstück 01 allerdings ist anstelle des bestehenden Schuppens die Errichtung einer Lagerhalle mit nichtstörender Nutzung (keine Emissionen, z.B. kein Lärm und keine Gerüche) ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Lagerhalle darf die Maße von 8 Metern Breite, 22 Metern Länge und eine Traufhöhe von 5 Metern nicht überschreiten. Zum Anbauverbot an die K7518 siehe unten Ziffer 1.1.5.

Das Baugrundstück 01 liegt möglicherweise im Immissionsbereich vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe. Ein Wohnhaus an dieser Stelle kann ausnahmsweise unter der Maßgabe genehmigt werden, dass es sich um ein Einfamilienhaus handelt und dass eine Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Immissionen, die auf das Grundstück einwirken, eingegangen wird. Diese Duldungsverpflichtung wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens (z.B. Baugenehmigungsverfahren) beispielsweise in Form einer Baulast festgeschrieben.

## **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)**

Die Festsetzungen

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

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35 (siehe Planeinschrieb)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Gebäudehöhen siehe Ziffer 2.5 und Planeinschrieb.

## **1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und BauNVO)**

Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Ga-

ragen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor einer Garage (Bereich der Garagenzufahrt) wird als ½ Stellplatz angerechnet.

#### **1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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

#### **1.1.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nach der Landesbauordnung verfahrensfreie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücksflächen, die den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen zugewandt sind.

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

##### Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

##### Bereich Anbauverbot der K7518 (Laupheimer Straße):

Innerhalb dieser Fläche sind keine Nebenanlagen sowie keine Werbeanlagen zulässig. Dies gilt auch für nach der LBO verfahrensfreie Anlagen. Aufgrund einer Erlaubnis des Straßenamts ist auf Baugrundstück 01 anstelle des bestehenden Schuppens die Errichtung einer Lagerhalle (vgl. oben Ziffer 1.1.1) zulässig, sofern sie von der Fahrbahn einen Abstand von mindestens 8 Metern einhält. Insofern darf die Baugrenze zur K7518 hin (12 Meter Abstand zur K7518) überschritten werden. Weitere Voraussetzung ist, dass die Zufahrt über den Weg Flst. 28/1 erfolgt.

#### **1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Hauptgebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **1.1.7 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)**

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

#### **1.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist eine Entwässerung des UG 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 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.

**1.1.9 Sicherheitsabstand zum Fahrbahnrand**

Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekante (hierunter fallen z.B. Garagenmauer, Dachvorsprung und Regenrinne) muss mindestens 50 cm betragen.

**1.1.10 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)**

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

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

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten. Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

Gleiches gilt für das Sichtfeld in Richtung Laupheim an der Einmündung der Zufahrt Flst. 28/1 in die K7518 (Laupheimer Straße), vgl. zeichnerischer Teil.

**1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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.

**1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)**

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgeschrieben ist die Anzahl der Bäume, der Standort ist innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel.

### **1.3.1 Anpflanzen von Bäumen**

Die Bäume sind in der Mindestqualität dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

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)  
Obstbaumhochstämme

### **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB und § 8 a BNatSchG)**

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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.

### **1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan**

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

### **1.6 Sonstige Hinweise**

#### **1.6.1 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.

#### **1.6.2 Artenschutz**

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

### **1.6.3 Emissionen durch die Landwirtschaft**

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

### **1.6.4 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 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.

### **1.6.5 Damm gegen Oberflächenwasser**

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, 22.10.2018

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 22.10.2018

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 22.10.2018 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgrieden, den 22.10.2018

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

**Gemeinde Burgrieden  
Kreis Biberach**

## **2        SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Baugebiet „Gassenberg West“**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **2.1        Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)**

##### **2.1.1      Dachform und Eindeckungsmaterial**

**Hauptgebäude und Garagen:**

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Mindest-Dachneigung von 7°. Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Alle Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Ton- bzw. Betonziegeln 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 aber nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen über 10 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig. Neben den roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Dacheindeckungen können auch andere Farben ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

##### **2.1.2      Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

##### **2.1.3      Fassadengestaltung**

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallischen Materialien ist unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

#### **2.2        Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 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 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

**2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

**2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 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 an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen, darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

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

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

**2.5 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,00 m**.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Gebäudepunkt.

**2.6 Zisternen**

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.

## **2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr.2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Mittelbiberach, 22.10.2018

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 22.10.2018

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.10.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 22.10.2018 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Burgrieden, den 22.10.2018

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Alles anfallende Wasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (z.B. über Hoftopf und eigenen Hauskontrollschacht). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

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 und das Untergeschoss als Weiße Wanne auszubilden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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 Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Brauchwasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

#### 3.3 Emissionen der K7518 (Laupheimer Straße)

Das Baugebiet wird im Emissionsbereich der K7518, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch diese überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (zum Beispiel Schallschutz) zu beteiligen. Diese Notwendigkeit wird ohnehin als gering eingeschätzt, da die Verkehrsdichte sehr gering ist, was bereits durch das Fehlen der Straße im Verkehrsmonitoring des Landes deutlich wird. Dennoch wird für die Bauplätze 01, 02 und 24 empfohlen, auf eigene Kosten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 3.4 Höhensystem

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

### **3.5 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.

### **3.6 Niederspannungsleitungen**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

### **3.7 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.

### **3.8 Installation von Photovoltaikanlagen**

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude dürfen keine Reflexionen, zum Beispiel durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen, auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen und blenden könnten. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

### **3.9 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 Schall-dämmmaßnahmen auszuführen.

Mittelbiberach, 22.10.2018

Burgrieden, 22.10.2018

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

## 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: **23.10.2017 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**

Punkte 1 bis 4 liefen im Regel-Verfahren „Gassenberg“, danach Verfahrensteilung in Regelverfahren (Mischgebiet „Gassenberg Ost“) und beschleunigtes Verfahren („Gassenberg West“) sowie Ausklammerung des Hochwasser-Rückhaltebeckens (Weiterführung im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren):

5. Verfahrensteilung in beschleunigtes Verfahren, Billigung des Entwurfes: **23.04.2018**
6. Ortsübliche Bekanntmachung über Beteiligung der Öffentlichkeit: **27.04.2018 (Gemeindeblatt Nr. 17/2018)**
7. Beteiligung der Öffentlichkeit: **07.05. bis 06.06.2018**
8. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **26.04. (Datum des Schreibens) bis 06.06.2018**
9. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen, Billigung geänderter Entwurf, erneuter Anhörungsbeschluss: **10.09.2018**
10. Ortsübliche Bekanntmachung über erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: **14.09.2018 (Gemeindeblatt Nr. 37/2018)**
11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: **24.09. bis 08.10.2018**
12. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **13.09. (Datum des Schreibens) bis 08.10.2018**
13. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss: **22.10.2018**
14. Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) des Satzungsbeschlusses: **26.10.2018 (Gemeindeblatt Nr. 43/2018)**