

## BEBAUUNGSPLAN

### Baugebiet „Ulmer Kreuz III“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 19.04.2021

Rechtsgrundlage: § 13b BauGB

#### Bestehend aus folgenden Teilen:

Teil 1.: Satzung über den Bebauungsplan (gemäß BauGB) vom 19.04.2021, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Plan-Nr.: 3483) und dem Textteil

Teil 2.: Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gemäß LBO) vom 19.04.2021

Teil 3.: Hinweise

#### 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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

in der Fassung der 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

##### **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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

**Gemeinde Burgrieden**  
**Landkreis Biberach**



## **Satzung über den Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“**

Aufgrund von

§§ 13b, 13a, 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 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)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 19.04.2021 den Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil vom 19.04.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus
- dem zeichnerischen Teil und
  - den textlichen Festsetzungen („Textteil“),
- jeweils vom 19.04.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 19.04.2021 und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros „Umweltkonzept“, Schwendi-Kleinschafhausen, vom 04.01.2021.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden, 19.04.2021

Josef Pfaff  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.04.2021 zugrunde lag und diesem entspricht.

Burgrieden, 19.04.2021

Josef Pfaff  
Bürgermeister

## **Textliche Festsetzungen vom 19.04.2021**

in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

## **1.1 Allgemeine Festsetzungen**

### **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 Nr. 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.

### **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 Höchstgrenzen.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4 (siehe Planeinschrieb)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die maximale **Gebäudehöhe** beträgt 8,00 m.  
Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Gebäudepunkt.

### **1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 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.

### **1.1.4 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.

**1.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Einzelhäusern sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Siehe Planeinschrieb (Baugrenzen). Hauptgebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

**1.1.7 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.

Auf der im zeichnerischen Teil mit „EVU“ gekennzeichneten Fläche ist eine Umspannstation der NetzeBW und ein Verteilerschrank für das gemeindeeigene Glasfasernetz zulässig.

Weitere Anlagen und Nebenanlagen der Versorger 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.

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

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

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

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN im Rohbau (Rohfußboden) der Gebäude ist im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes 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 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.

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

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

#### **1.1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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, Verkehrszeichen und sonstige Straßenleiteinrichtungen sind zulässig.

An den Wendebereichen sind **Freihaltezonen** (Überstreifbereiche für Fahrzeuge zum Wenden) im Bebauungsplan eingezeichnet. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung, Nutzung oder Bepflanzung über 0,2 m Höhe freizuhalten.

#### **1.2 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.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standorttypische Laubbäume (keine Hochstämme) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm. Festgeschrieben ist die Anzahl der Bäume (siehe zeichnerischer Teil). Die Standorte sind innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)**

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

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.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

Mittelbiberach, 19.04.2021

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 19.04.2021

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 19.04.2021 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgrieden, 19.04.2021

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

**Gemeinde Burgrieden**  
**Landkreis Biberach**



## **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund von

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 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)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 19.04.2021 folgende örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 19.04.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ bestehen aus

- dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und
  - dem Textteil,
- jeweils vom 19.04.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 19.04.2021.

### **§ 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 „Ulmer Kreuz III“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Burgrieden 19.04.2021

Josef Pfaff  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ in der Fassung vom 19.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.04.2021 zugrunde lagen und diesem entsprechen.

Burgrieden, 19.04.2021

Josef Pfaff  
Bürgermeister

**Gemeinde Burgrieden  
Landkreis Biberach**

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

### **Baugebiet „Ulmer Kreuz III“**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **2.1        Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen sind alle Dachformen 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 5 m<sup>2</sup> 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.

##### **Fassadengestaltung**

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

#### **2.2        Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 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        Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 100 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 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.

### **2.3.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 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.

### **2.4 Antennen (§ 74 Abs. 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.

### **2.5 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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

### **2.6 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorgeschrieben.

### **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 zuwiderhandelt.

Mittelbiberach, 19.04.2021

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 19.04.2021

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 19.04.2021 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Burgrieden, 19.04.2021

.....  
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. Es wird darauf hingewiesen, dass sich über die Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Straßenbereiches (Stauraumkanal) bei jedem Regenereignis ein entsprechender Stauwasserspiegel einstellen wird. Bei der Erstellung eines Entwässerungsplanes für die einzelnen Parzellen muss hierauf geachtet werden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist auf dem eigenen Grundstück 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.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse (sehr stark geneigtes Gelände) ist eine freie Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Untergeschoss nicht für alle Parzellen gesichert. In diesem Falle ist eine Hebeanlage für die Entwässerung des Untergeschosses erforderlich.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Höhensystem

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NN) anzugeben.

### **3.4 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 1,5 hergestellt. Die Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

### **3.5 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.

### **3.6 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 Außenbeleuchtung zu achten.

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

### **3.7 Emissionen durch die Landwirtschaft**

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

### **3.8 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.

### **3.9 Damm und Mulde gegen Oberflächenwasser**

Im Bebauungsplan wird auf den nördlichen Parzellen im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Schutzdamm bzw. eine Mulde gegen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt. Diese befinden sich auf öffentlichem Grund. Veränderungen durch die direkten Anlieger oder Dritte sind nicht gestattet.

### **3.10 Einbruchsicherung**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm berät die Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

### **3.13 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.

### **3.14 Schutzdamm**

Das Dammbauwerk wird auftreffendes Oberflächenwasser zurückhalten und ableiten bzw. versickern. Infolge der Versickerung kann auf den benachbarten Parzel-

len Schichtwasser auftreten. Der Damm hat statische Funktion und darf als solcher nicht verändert werden.

Mittelbiberach, 19.04.2021

Burgrieden, 19.04.2021

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff



## **Verfahrensschritte**

1. Aufstellungsbeschluss: **21.10.2019**
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses: **25.10.2019 (Gemeindeblatt Nr. 43/2019)**
3. Billigung des Entwurfes: **18.01.2021**
4. Ortsübliche Bekanntmachung über Beteiligung der Öffentlichkeit: **22.01.2021 (Gemeindeblatt Nr. 03/2021), Korrektur: 29.01.2021 (Gemeindeblatt Nr. 04/2021)**
5. Beteiligung der Öffentlichkeit: **01.02. bis 05.03.2021**
6. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: **26.01.2021 (E-Mail-Versand) bis 05.03.2021**
7. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen, Satzungsbeschlüsse: **19.04.2021**
8. **Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) der Satzungsbeschlüsse: 23.04.2021 (Gemeindeblatt Nr. 16/2021)**