

**Gemeinde Kirchberg**  
**Ortsteil Sinningen**  
Kreis Biberach

## **Ergänzungssatzung „Birkenweg“**

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Kirchberg, den .....

.....  
*Stuber, Bürgermeister*

Aufgestellt: Fu/S  
Riedlingen, den 11.04.2017

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

## ***A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung nach dem Baugesetzbuch***

Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 29.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der einbezogenen Ergänzungsflächen richtet sich grundsätzlich nach § 34 BauGB. In Ergänzung der Planzeichnung wird aber folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **1.1 Gewerbegebiet - GE**

(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind nur:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
-

Ausnahmsweise sind nach § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der erforderliche Bedarf ist nachzuweisen. Sie können erst nach Erstellung der gewerblichen Betriebsanlagen zugelassen werden.

Nicht zulässig nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit der Ausnahme von an die Produktionsstätte angelagertem Fabrikverkauf,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## **2. Gebäudehöhe (GH)**

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bei gedecktem Dach, bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand.

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

---

#### **4.1 Ortsrandeingrünung**

Innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen privaten Flächen am Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich sind in die Hecke mindestens 10 Stück Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Wildsträucher:

1. *Cornus sanguinea* - Hartriegel
2. *Corylus avellana* - Hasel
3. *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
4. *Ligustrum vulgare* - Liguster
5. *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
6. *Rosa canina* - Hundsröse
7. *Rosa glauca* - Rotblättrige Rose
8. *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
9. *Salix purpurea* - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
10. *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
11. *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
12. *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Geeignete Bäume II. Ordnung:

1. *Acer campestre* - Feldahorn
2. *Carpinus betulus* - Hainbuche
3. *Prunus avium* - Vogelkirsche
4. *Pyrus pyraster* - Holzbirne
5. *Salix caprea* - Sal-Weide
6. *Sobus aucuparia* - Vogelbeerbaum

Eine Hecke aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

#### **4.2 Beleuchtete Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtreklamen sind nur im westlichen Planbereich entlang dem Birkenweg zulässig.

---

### **4.3 Bodenschutz**

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder ähnlich anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 11.04.2017 ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit 39.368 Minuspunkten erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Kirchberg. Hierbei wird im erforderlichen Umfang die Maßnahme zur Öffnung des Mauchenbaches herangezogen.

## **5. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

### **5.2 Leitungsrecht**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten der Gemeinde bzw. zu Gunsten des Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach der Landesbauordnung***

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der einbezogenen Ergänzungsflächen richtet sich grundsätzlich nach § 11 LBO. Ergänzend wird folgendes festgesetzt:

### **1. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

### **2. Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle und um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden muss das Regenwasser von Dachflächen, das Dränagewasser sowie das Regenwasser von Lagerflächen und privaten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke versickert werden.

Eine Versickerung von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen ist entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 erlaubnispflichtig.

Entsprechend dem Merkblatt DWA M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, herausgegeben von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. bzw. den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebiete-

ten“, herausgegeben von der LfU (jeweils in der zum Zeitpunkt der Erlaubnis gültigen Fassung) ist nachzuweisen bzw. zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung behandelt werden muss. Bei verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine entsprechende Regenwasserbehandlung der Versickerung vorzuschalten.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können.

Niederfrequentierte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge können über wasserdurchlässige Beläge direkt versickert werden, wenn die Beläge in der Lage sind, den Bemessungsregen zu versickern. Ansonsten sind auch diese Flächen an eine Versickerungsanlage anzuschließen.

Eine Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen. Überläufe von Zisternen sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, so sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Nachweise der Versickerungs-, der Behandlungs- und der Rückhalteinrichtungen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

### **3. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



## *C. Hinweise*

### **1. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

### **2. Regenwasserzisternen**

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Kreisgesundheitsamt zu melden.

## Verfahrensvermerke

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung:   | 22.11.2016                |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB:   | 08.12.2016                |
| 3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Ergänzungssatzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange | 31.01.2017                |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung:   | 09.02.2017                |
| 5. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:  | 16.02.2017 bis 17.03.2017 |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:  | 16.02.2017 bis 17.02.2017 |
| 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 02.05.2017                |
| 8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):  | 02.05.2017                |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB:  | .....                     |
| 10. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung treten in Kraft am:  | .....                     |
| 11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:  | .....                     |

Ausgefertigt:  
Kirchberg, den .....

.....  
Stuber, Bürgermeister