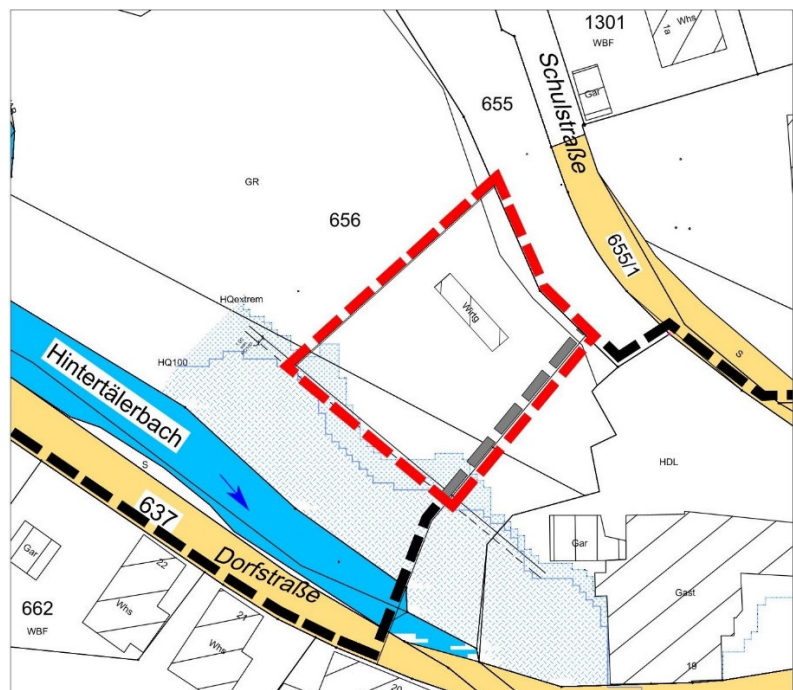


# Gemeinde Biederbach



## Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Hirschen-Dorfmühle“

Satzungen  
Planzeichnung  
Begründung  
Umweltbeitrag und  
artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung



Stand: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Fassung: Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Gemeindeverwaltungsverband Elzach  
Hauptstraße 69  
79215 Elzach

## **Satzungen der Gemeinde Biederbach über**

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Hirschen-Dorfmühle“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hirschen-Dorfmühle“

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederbach hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Hirschen-Dorfmühle“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hirschen-Dorfmühle“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I N. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **§ 1**

#### **Inhalt**

Die Teile des Grundstücks Flst.Nr. 656 werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) einbezogen.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

maßgebend, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 3

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 2 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### § 4

#### **Ergänzende Festsetzungen**

##### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

- Sondergebiet Fremdenbeherbergung

##### **Ausnahmsweise zulässig** (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

- Nutzung als untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber

##### **Nebenanlagen** (§9 (1) Nr. 4 BauGB; § 14(1) BauNVO)

- Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind zulässig

##### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Nächtliche Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung auszustatten (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen muss; die Lichtquellen sind nach oben und seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.
- Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen oder Sukkulenten zu

bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.

- Im Plangebiet sind insgesamt mindestens drei mittel- bis großkronige, einheimische Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „Biotop Feldhecke“ ist die bestehende Vegetation dauerhaft zu erhalten.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

## **§ 5**

### **Bestandteile der Satzungen**

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Hirschen-Dorfmühle“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil (M 1:500)

vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung

vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

b) der Umweltbeitrag inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung

vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Biederbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Rafael Mathis  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Biederbach übereinstimmen.

Gemeinde Biederbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Rafael Mathis  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Gemeinde Biederbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Rafael Mathis  
Bürgermeister