

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: BRONNEN

KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„HOFÄCKER“

Entwurf: 21.03.2011 / Stand: 23.05.2011

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 ,§ 20 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten. Eine Unterschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke, sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Öffentliche Grünflächen -Versickerungsbecken

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 ohne standörtliche Bindung mit einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m (Ausnahme Sickerflächen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Ortsrandeingrünung

Auf der privaten Grünflächen sind Einzelbäume gemäß Pflandarstellung und Artenliste 1 und 2 sowie je Grundstück mindestens 3 Sträucher entspr. Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung darf nicht als durchgehende Hecke in Erscheinung treten, das heißt die Hecke muss mindestens alle 8-12 m auf eine Länge von 3-5 m geöffnet werden.

2.9.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Flächenpflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dabei anrechenbar. Der dargestellte Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar.

Artenliste 1: Obstbäume

Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen

Mindestpflanzgröße: Hochstamm auf mittel- bis starkwüchsiger Unterlage mit 2-jähriger Krone

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Wildkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnussbaum)	

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Artenliste 3: Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen- giftig)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Rosa spinosissima (Bibernellrose) *)
Rosa glauca (Zaunrose) *)
Rosa rubiginosa (Weinrose) *)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

*) nicht für Ortsrandeingrünung auf der privaten Grünfläche anrechenbar

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können.

3.3 Flugbetrieb

3.3.1 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.

3.3.2 Für die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – militärische Luftfahrbehörde erforderlich.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 31.01.2011 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOFÄCKER“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.02.2011 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Zeitraum vom 09.02.2011 bis 02.03.2011 stattgefunden.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 02.02.2011 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „HOFÄCKER“ und seine Begründung vom 31.03.2011 bis 04.05.2011 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.03.2011 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.03.2011 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 31.03.2011 bis 04.05.2011 öffentlich ausgelegt.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.05.2011 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 10.06.2011 mitgeteilt worden.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.05.2011 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOFÄCKER“ als Satzung beschlossen.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 01.06.2011 im Mitteilungsblatt Nr. 22/2011 der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

.....
Feneberg, Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

.....
Feneberg, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.05.2011 überein.

Ausgefertigt: 24.05.2011

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 17.01. / 21.03. / 23.05.2011

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm