

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. Änderung“**

Entwurf: 30.05./12.09.2016/Stand: 19.12.2016

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen zum Brechen von Beton, Bauschutt und Asphalt innerhalb des Plangebietes.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Ausnahmen.

#### 2.1.2 Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.2.1 Das unter Nr. 2.1.1 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird dahingehend eingeschränkt (GE<sub>e</sub>), dass auf dieser Fläche Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen untersagt sind.

2.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

#### 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

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

- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 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.
- 2.4.5 Auf den, zu Gunsten der B30 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (d. h. Hochbauten, Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw) im Sinne von § 14 BauNVO bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Nebenanlagen, die nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbotes nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## **2.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

- 2.5.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ver-/Entsorgungsträgern belastet (Erdgashochdruckleitung, DN 200, PN 16).
- Der Schutzstreifen dieser Leitung (1,50m links und rechts der Leitungssachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des Ver-/Entsorgungsträgers durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen innerhalb des Schutzstreifens ist gestattet.

## **2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

## **2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 2.7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Abgrabungen ist wie folgt abzutragen:
- 2.7.2 Es muss ein Restwall entlang der B30 mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über Fahrbahnrand der B 30 bzw. des Auffahrrastes als Blendschutz erhalten bleiben
- 2.7.3 Die neue Wallkrone ist mindestens 5,00 m breit anzulegen und als Fahr- und Wirtschaftsweg anzulegen.
- 2.7.4 Die östliche Seite des Walls darf bis auf das Niveau der geplanten angrenzenden Erschließungsstraße (501,50 – 503,00) abgetragen werden.
- 2.7.5 Die neue östliche Seite des Walls muss mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 ausgebildet werden.

## **2.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 2.8.1 Straßenraumbepflanzung (pfg1)  
Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Pflanzgebot (pfg1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage von Grundstückszufahrten kann die Lage der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.
- 2.8.2 Böschungsf lächen (pfg1+pfg2)  
Auf die im Plan festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzgebot (pfg1+ 2) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

- 2.9.1 Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereit-zustellen. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

2.9.2 Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist vor Ort zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude wasserundurchlässig auszuführen.

2.9.3 Maßnahme: Eidechsenhabitat (M1)

2.9.3.1 Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als Lebensraum für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die geplante Abgrabung des Walls hat in Abschnitten zu erfolgen, zuvor müssen die Eidechsen aus diesen Abschnitten fachgerecht vergrämt werden. Als Ausweichplätze für die vergrämt Eidechsen müssen kleinflächig Rohbodenstrukturen geschaffen werden. Die übrigen neuen Böschungsflächen werden der Sukzession überlassen.

2.9.4 Maßnahme: Laubfroschhabitat (M2)

2.9.4.1 Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als Lebensraum für Laubfrösche anzulegen und zu erhalten. Es sind mindestens drei Tümpel mit je einer Fläche von 25-30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Tiefe von 0,80 cm anzulegen. Die Tümpel sind nach unten durch geeignete Maßnahmen abzudichten.

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

2.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestpflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang 14 cm

2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Strauchhecken

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rosa glauca (Rotblättrige oder Bereifte Rose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Aus dem Areal der ehemaligen Kiesgrube im Plangebiet sowie in der nördlich davon gelegenen ehemaligen Kiesgrube und der Trasse der westlich gelegenen Bundesstraße B30 stammen einige Funde aus der Jungsteinzeit und Hallstattzeit, die die Existenz von Siedlungen aus diesen Zeiten in dem Areal belegen. Daher ist es möglich, dass in den letzten, nicht zerstörten Parzellen im Nordwesten des Plangebiets, insbesondere in den Parzellen 792/2, 792/3, 792/1 und 791 noch archäologische Befunde und Funde im Boden vorhanden sind. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Ansprechpartner ist Herr Dr. Marcus Meyer (Vor- und Frühgeschichte). Tel. 0711/90445-168, Fax 0711/90445-444, E-Mail: Marcus.meyer@rps.bwl.de. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **3.2 Photovoltaikanlagen**

3.2.1 Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

### **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 Luftfahrtbehörde erforderlich. 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. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.



## 4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.06.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.05.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 20.06. bis 20.07.2016 öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.06.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und 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 08.06.2016 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.06. bis 20.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.09.2016 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ und seiner Begründung vom 04.10. bis 18.10.2016 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.09.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und 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 20.09.2016 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.10. bis 18.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2016 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 26.01.2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2016 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Achstetten ,den

.....  
Feneberg, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2016 überein.

Ausgefertigt: 20.12.2016

Bürgermeister Achstetten

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm



Datum: 30.05./12.09./19.12.2016