

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KRAUTGÄRTEN II“

Entwurf: 06.07.2015 / Stand: 12.10.2015

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

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 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

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 unter Beachtung der Rückstauenebene 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 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Achstetten (Niederschlagswasserableitung) belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 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 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. Eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken ist zulässig, soweit dies schadlos möglich ist.
Das gesammelte Niederschlagswasser 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.

- 2.9.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- 2.9.2.1 Anlage einer Buntbrache zur Verbesserung der Feldlechenhabitate
Umwandlung einer 3503 m² großen Wirtschaftswiese in eine Buntbrache auf dem 3 Flurstück 1733/1 (Gemarkung Achstetten).
- 2.9.2.2 Weiterentwicklung bzw. Weiterführung des Grundkonzeptes mit Schilf-, Feuchtgehölz- und Bracheentwicklung nördlich von Achstetten auf den Flst. 293 und 311.
Pflanzung von Einzelgehölzen (2 Weiden und 3 Erlen) auf dem Flst. 311.
Die bisher intensiv genutzten Bereiche (Pferdestall, Pferdeweide, Weg) werden aufgelockert und mit einer Saatmischung für Ausgleichsflächen eingesät.
Einmal pro Jahr können die Randbereiche gemäht werden. Eine Mahd darf erst ab Juni erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig, das Mähgut muss abgefahren werden. Auffüllungen und der Einsatz von Bioziden sind nicht zulässig. Die restlichen Flächen sollen sich selbst überlassen bleiben (falls ein Pflegeschnitt erforderlich ist, sollte dieser wegen überwinternder Insekten nur abschnittsweise vorgenommen werden).
- 2.9.3 Belastung des Ökokontos der Gemeinde Achstetten.
Zur Schaffung des erforderlichen Ausgleichs, welcher nicht durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden kann, wird das Ökokonto der Gemeinde Achstetten mit **18.267** Punkten belastet.
- 2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Öffentliche Straßenbäume
Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen der Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der dargestellte Standort ist auf ± 5,0 m einzuhalten.
- 2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Flächenpflanzgebot
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 + 3 zu pflanzen.
- 2.10.3 Pflanzgebot 3 (pfg3)
Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung im Westen (externe Ausgleichsfläche):
Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern, als Übergang zur freien Landschaft (auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 2 + 4 und extensiver Bewirtschaftung)

2.10.4 Pflanzgebot 4 (pfg4)

Retentions- und Versickerungsfläche: Magere Gestaltung mit wenig Oberbodenauftrag und Einsaat mit Regio Saatgut (z.B. RSM Saatgut 8.1 für Biotopflächen), lockerer Gehölzpflanzung in Gruppen (entsprechend der Pflanzliste 5) und extensiver Bewirtschaftung.

Pflanzliste 1 (Pflanzgebot 1, pfg1)

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12-14

Carpinus betulus 'Fastigiata' Säulen-Hainbuche
o.ä.

Pflanzliste 2 (Flächenpflanzgebot 2, pfg2 und Pflanzgebot 3, pfg3)

Bäume II. Ordnung für und öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen;
empfohlene Pflanzgröße 12-14

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aucuparia Vogelbeere
o.ä.

Pflanzliste 3 (Flächenpflanzgebot 2, pfg2)

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen;
empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8-10

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Frühzwetschge
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Schöne aus Löwen
Maunzenapfel	Palmischbirne	Bühler Zwetschge
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	o.ä.

Pflanzliste 4 (Pflanzgebot 3, pfg3)

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen;
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o.ä.	Wildrosen in Sorten

Saatmischung:

z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen)

Nr.2 Blumenrasen, Kräuterrasen

Ansaatstärke: 6 g /m²

Eignet sich zur Begrünung von genutzten Bereichen im (öffentliches oder privates Grün), z.B. Spielbereiche, oft begangene Wiesenpfade, Bereiche unter der Wäschespinne usw.... Kann je nach Bedarf 4-6-mal im Jahr gemäht werden. Die Schnitthöhe sollte 3 cm nicht unterschreiten, da sich der Bestand dann schneller wieder erholt.

Pflanzliste 5 (Pflanzgebot 4, pfg4)

Gehölze, z.T. in Gruppen, im Bereich der Retentionsfläche
empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
o.ä.	

Saatmischung für öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche, Pflanzstreifen):

z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen)
oder von Saaten Zeller (Erfalstr. 6, 63928 Riedern)

RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1

Ansaatstärke: (3-7 g /m²)

Findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen im öffentlichen Grün.
Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr

Pflanzliste 6

Geschnittene Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen;
empfohlene Pflanzgröße: 2xv. 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Taxus baccata	Eibe

o.ä.

Pflanzliste 7

Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten

Hedera hibernica

Hydrangea petiolaris

Lonicera in Sorten

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Rosa spec.

Vitis spec.

Waldrebe

Inländischer Efeu

Kletterhortensie

Geißblatt

Wilder Wein

Wilder Wein

Kletterrose

Weinrebe

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund 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.
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.

3.4 Lärmschutz

- 3.4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen kann. Deshalb wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm von 34 dB(A) sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden nicht überschritten werden.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Krautgärten II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.05.2012 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Zeitraum vom 03.05. bis 04.06.2012 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.04.2012 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.09.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „KRAUTGÄRTEN II“ und seine Begründung vom 23.09. bis 23.10.2013 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.09.2013 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 17.09.2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 23.09. bis 23.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.07.2015 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft und die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „KRAUTGÄRTEN II“ und seine Begründung mit Umweltbericht vom 03.08. bis 04.09.2015 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.2015 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 30.07.2015 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.08. bis 04.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.10.2015 die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „KRAUTGÄRTEN II“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 02.11.2015 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 22.10.2015 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

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

.....
Feneberg, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 12.10.2015 überein.

Ausgefertigt: 13.10.2015

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 23.04.2012 / 06.07. / 12.10.2015

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm