

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: BRONNEN  
KREIS: BIBERACH



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„BERG“**

Satzung vom 18.05.2020

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

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

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

2.3.1.2 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzelhäuser 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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten. Einzelne freistehende Straßenbäume als Hochstamm können in dem Sichtfeld stehen.
- 2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.6.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten.
- 2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 2.7.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:  
Max. 3 Wohnungen je Einzelhaus  
Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- 2.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 2.8.1 Die geplanten Gebäude sind vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem südlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Die festgesetzten Flächen sind als Erddamm bis mindestens 0,60 m über das südlich angrenzende Geländeniveau mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten.
- 2.9 Verkehrsflächen, Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**
- 2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke  
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.9.2 Straßenausstattung  
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,75 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.10.1 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.
- 2.10.1.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

2.10.1.2 Das gesammelte Niederschlagswasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuführen und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.10.2 Vermeidungsmaßnahmen

2.10.2.1 Bereich Zufahrtsstraße (Flst. 568) - Fledermäuse

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Bauarbeiten sind die Ausbauarbeiten der Zufahrtsstraße möglichst außerhalb der Reproduktionszeiten (April bis Ende August) durchzuführen. Der Bereich ist von Lagermaterial, Baumaschinen und Kranen freizuhalten. Nacharbeiten während der Bauphase sind zu vermeiden.

2.10.2.2 Bereich Ackerflächen/ pot. Bauland - Bodenbrüter

Um den Tatbestand der Tötung bzw. Verletzung gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 gänzlich auszuschließen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten, also nur von September bis Ende Februar durchzuführen.

2.10.2.3 Gehölzbrüter

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar durchzuführen, zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen.

2.10.2.4 Ökologische Baubegleitung

Während der Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die darauf achtet, dass der Eingriff in das § 30 Biotop nicht stärker ausfällt als nötig.

2.10.2.5 Bauzaun

Das § 30 Biotop auf der westlichen Seite ist zu schützen und darf durch die Rodungen und Bauarbeiten nicht beschädigt werden. In der Bauphase ist entlang der des Schutzstreifens zum § 30 Biotop ein Bauzaun aufzustellen, der eine ungewollte Vergrößerung der Grundstücke unterbindet und ein Schutz für die Entwicklung der Ausgleichspflanzung bildet.

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

- 2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – öffentliche Straßenbäume  
Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen der Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Flächenpflanzgebot  
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 1 + 2 zu pflanzen.
- 2.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Bepflanzung Erdwall am südlichen Rand des Plangebietes  
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 3).
- 2.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg4) – Entwicklungsflächen für den Eingriff in die Feldgehölze bzw. die Ausgleichsfläche  
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind vor der Baumaßnahme mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die unbepflanzten Flächen dienen der natürlichen Sukzession.
- 2.11.5 Pflanzgebot 5 (pfg5) – Heckensaumstreifen  
Magere Gestaltung mit wenig Oberbodenauftrag und Einsaat mit Regio Saatgut (z.B. RSM Saatgut 8.1 für Biotopflächen). Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr. Das Schnittgut muss abgefahren werden. Eine Düngung ist nicht zulässig.  
In diesem Bereich sind keinerlei Ablagerungen (z.B. Baumaterial, Kompost, Schnittgut) oder das Aufstellen von Spielgeräten zugelassen.
- 2.11.6 Pflanzgebot 6 (pfg6) – 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

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

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

## Pflanzliste 2

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 3

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

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
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

#### **Pflanzliste 4**

Freiwachsende Feldhecke (Ersatzpflanzung für Offenland-Biotop und Kompensationsfläche);  
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
o.ä.	

#### **Pflanzliste 5**

Gehölze für Retentionsfläche (kurzzeitige Überschwemmung vertragend);  
empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea	Saal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
o.ä.	

#### **Saatmischung für öffentliche Grünflächen:**

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.

Magere Gestaltung mit wenig Oberbodenauftrag. Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.  
Das Schnittgut muss abgefahren werden. Eine Düngung ist nicht zulässig.

## **2.12 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### 2.12.1 Pflanzbindung (pfb)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Entfernung nicht zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.



## 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 zum Ablauf des 4. Werktages 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.  
Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern zu dulden.

### 3.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Bereich eines ehemaligen Rohstoffabbaus mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen. Diese sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 3.4 Flugbetrieb

- 3.4.1 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen.  
Sollte es bei der zukünftigen Bebauung 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 den Kranhöhen kommen.

### **3.5 Lärmschutz**

3.5.1 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 sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden deutlich unterschritten werden.

### **3.6 Bauwerksabdichtung**

3.6.1 Im Baugebiet kann Schichtenwasser angetroffen werden. Es wird empfohlen, mögliche Untergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.

### **3.7 Nutzung von Regenwasser**

3.7.1 Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

### **3.8 Schutz vor Starkregen**

3.8.1 Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung freizuhaltende Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „BERG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.10.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „BERG“ und seine Begründung vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.10.2019 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 11.10.2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.05.2020 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan „BERG“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 26.06.2020 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Achstetten wurde am 28.05.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „BERG“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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 18.05.2020 überein.

Ausgefertigt: 19.05.2020

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 30.09.2019/18.05.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm