

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BACHACKER II“

Entwurf: 24.09.2018 / Stand: 03.12.2018

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

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel – und Doppelhäuser bzw. 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 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 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2.7.1 Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung muss das Plangebiet angehoben werden. Die festgesetzten Flächen sind deshalb bis mindestens 0,50 m unter das angrenzende Niveau der Erschließungsstraße mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind Lichthöfe und Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² und einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze und Treppenabgänge.

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

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

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

2.9 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

2.9.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Achstetten (Niederschlagswasserableitung) belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.10 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 der Bauplätze 5- 37 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.

2.10.1.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hofflächen der Bauplätze 1- 4 ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf den privaten Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

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)

Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung im Westen

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)

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	Schöne aus Löwen
Maunzenapfel	Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Schwäbischer	Palmischbirne	o.ä.
Rosenapfel	o.ä.	

Pflanzliste 3

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private 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

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. 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. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern zu dulden.

3.3 Gründung

- 3.3.1 Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. 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 von 34 dB(A) sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden nicht überschritten 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 der Erdgashochdruckleitung

- 3.8.1 Im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist aus sicherheitstechnischen Gründen ein beidseitiger Schutzstreifen (1,50m links und rechts der Leitungsachse) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nachvorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des Leitungsträgers (Netze Gesellschaft Südwest mbH) durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen nicht erlaubt. Im direkten Bereich der vorhandenen HD-Leitung dürfen keine punktuellen Verdichtungsarbeiten durchgeführt werden. Hierzu ist unbedingt im Vorfeld Rücksprache mit unserem Baubeauftragten Herr Horst Manz zuhalten. Tel.: 07393 958-111, E-Mail: h.manz@erdgas-suedwest.de.

Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BACHACKER II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.09.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.09.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „BACHACKER II“ und seine Begründung vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27.09.2018 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 02.10.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.12.2018 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BACHACKER II“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 18.12.2018 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 13.12.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „BACHACKER II“ 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 03.12.2018 überein.

Ausgefertigt: 04.12.2018

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 24.09./03.12.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm