

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: STETTEN
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„UNTERES FELD I“

Satzung: 15.03.2021

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.
Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

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

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte, Kettenhaus oder Reihenhäuser.

2.7 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf beim Hauptgebäude um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

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

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

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.

2.8.3 Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.4 Öffentliche Stellplätze sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Die Lage ist verbindlich. Ein- und Ausfahrten von Grundstücken sind in diesem Bereich nicht möglich.

2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

2.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutzmaßnahmen

s. Eintragungen im Lageplan.

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der K 7522 machen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich. Es wird in der bebaubaren Fläche des Planungsgebiets maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Die Lärmpegelbereiche I-III werden in den meisten Fällen bereits mit der konventionellen Bauweise erreicht.

Für Schlafräume sind gemäß Kennzeichnung im zeichnerischen Teil schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zu kontrollierten Belüftungen vorzusehen.

2.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) anzupflanzen.

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

2.12.1 Entwässerung

2.12.1.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.12.1.2 Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal im Baugebiet Brühlacker einzuleiten. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.12.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.2 Vermeidungsmaßnahmen

2.12.2.1 Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.

2.12.2.2 Die erforderliche Straßen- und Sicherheitsbeleuchtung muss mittels insektenfreundlichen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen ausgeführt werden. Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz BW zu beachten.

2.12.2.3 Nacharbeiten mit Beleuchtung während der Bauphase sind zu vermeiden. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

2.12.2.4 Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten im Anhang zu gestalten und zu pflegen. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

2.12.3 Ausgleichsmaßnahme Wildtierkorridor

Aufwertung einer Grünlandnutzung in eine Wildäsungsfläche mittels Einsaat auf dem ca. 1850 m² großen Flurstück Nr.1079/5, Gemeinde Achstetten, Gemarkung Stetten. Der Erhalt und die Pflege der Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Saatmischung:

Produktionsraum: 8 "Alpen und Alpenvorland (AV)"

Ursprungsgebiet: 17 "Südliches Alpenvorland"

Einsaat mit Regiosaatgut (z.B. Mischung von Rieger-Hofmann: Nr. 22 Wildacker-Wildäsung-Wilddeckung, Standort: wechselfeucht (W)

Pflege der Flächen:

Im ersten Jahr ist ein Schröpfungsschnitt vorzunehmen, danach kann 2 x im Jahr gemäht werden (1. Schnitt nicht vor Juni), das Schnittgut muss abgeräumt werden, eine Düngung und der Einsatz von Bioziden sind nicht zulässig.

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

2.13.1 PFG 1: Pflanzgebot "Straßenbegleitgrün und Bäume" auf öffentlichen Grünflächen:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde Achstetten mit einer artenreichen Blumenwiese mit zertifiziertem autochthonem Saatgut anzupflanzen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind heimische und standortgerechte Bäume im Abstand von ca. 15,0 m zu pflanzen. Auf den öffentlichen Grünflächen zwischen den öffentlichen Stellplätzen ist jeweils 1 Baum gem. Pflanzliste 1 oder Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu bepflanzen.

Saatmischung:

Produktionsraum: 8 "Alpen und Alpenvorland (AV)"

Ursprungsgebiet: 17 "Südliches Alpenvorland"

Einsatz mit Regiosaatgut (z.B. Mischungen von Rieger-Hofmann: Nr. 01

Blumenwiese oder Nr. 13 Blumenrasen, Kräuterrasen)

Pflege der Flächen:

Im ersten Jahr ist ein Schröpfungsschnitt vorzunehmen, danach kann 2 x im Jahr gemäht werden (1. Schnitt nicht vor Juni), das Schnittgut muss abgeräumt werden, eine Düngung und der Einsatz von Bioziden ist nicht zulässig.

2.13.2 PFG 2: Pflanzgebot "Sträucher" auf privaten Grünflächen:

Je Grundstück sind mindestens fünf heimische Sträucher gem. Pflanzliste 4 zu pflanzen.

2.13.3 PFG 3: Pflanzgebot „Bäume“ auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 2 oder Pflanzliste 3 zu pflanzen.

2.13.4 PflanzlistenPflanzliste 1 (Pflanzgebot 1, pfg1)

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12-14

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

Pflanzliste 2 (Pflanzgebot 1, pfg1 und Pflanzgebot 3, pfg3)

Bäume II. Ordnung für öffentliche und 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 3 (Pflanzgebot 3, pfg3)

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

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

Pflanzliste 4 (Pflanzgebot 2, pfg2)

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen (Sträucher) für 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 und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Schutz vor Starkregen

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 Niederschlagswasser 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. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

3.2 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Biberach Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.5 Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich. Es wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

3.6 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten 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. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

3.7 Grundwasserschutz

Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können dann nach der parzellenscharfen Einteilung die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (I-SONG) besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten (Sondenbohrungen) Erdgas angetroffen werden kann. Werden bei den Baumaßnahmen kurzzeitige Grundwasserhaltungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Diese müssen dann rechtzeitig mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt (Wasserwirtschaftsamt) schriftlich beantragt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Unteres Feld I“ in Achstetten, OT Stetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.12.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.11.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Achstetten“ und seine Begründung vom 30.11.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.12.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 09.12.2020 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 15.01.2021 öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 18.03.2021 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2021 den Bebauungsplan „Unteres Feld I“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Achstetten wurde am 18.03.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Unteres Feld I“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Kai Feneberg, Bürgermeister

5 **Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.03.2021 überein.

Ausgefertigt: 16.03.2021

Bürgermeister Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 02.12.2019 / 30.11.2020 / 15.03.2021