

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: STETTEN

KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

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 örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### 2.1.2 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

#### 2.1.3 Dachdeckung

2.1.3.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln oder mit Faserzementschindeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist rot bis rotbraunes und graues bis anthrazitgraues Material zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, begrünte Dächer sowie Glasüberdachungen sind zugelassen.

2.1.3.2 An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes, beschichtetes Metallblech verwendet werden. Unbeschichtete Buntmetalle sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden nicht zulässig.

#### 2.1.4 Dachform und Dachneigung

2.1.4.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.1.4.2 Bei den Dachformen Satteldach und versetztes Pultdach muss der Hauptfirst mittig angeordnet werden. Davon kann abgewichen werden, solange die Hauptdachflächen an den Hauptgebäuden in einem Verhältnis 40:60 zu einander stehen.

2.1.4.3 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dächern am Hauptdach sind nur einfache Pultdächer zulässig.

2.1.4.4 Pultdächer an Garagen, Carports sowie an untergeordneten Bauteilen (z.B. Terrassenüberdachungen) sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.4.5 Pult- und Flachdächer sind bei oberirdischen Garagen bis zu folgenden Flächen zulässig:

Bei Einzelgaragen: bis zu maximal 40 m<sup>2</sup>

Bei Doppelgaragen: bis zu maximal 60 m<sup>2</sup>

Bei jedem weiteren Stellplatz in einer Garage: zusätzlich jeweils 25 m<sup>2</sup>

Als Flachdach wird ein Dach mit einer Dachneigung bis zu maximal 5 Grad definiert. Ein Dach mit einer Dachneigung größer 5 Grad wird als Pultdach definiert.

Satteldächer sind auf Garagen ohne Größenbeschränkungen zulässig.

Darüber hinaus sind bei allen weiteren Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen (wie z.B. bei Häusern Dachgauben, Erker, vorgelagerte Treppenhäusern mit Flachdachabschluss, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, „Kaltwintergärten“, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Abstellräumen und Abstellflächen etc. oder bei Geräteschuppen, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Kleintierställen, Freisitzen, Einhausungen von Mülltonnen, etc.) Flachdächer bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

Carports (d.h. Stellplätze mit Schutzdächern mit maximal 2 Seitenwänden) sind ohne Größenbeschränkung mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen.

Bei der Vorlage von Baugesuchen sind alle auf dem Baugrundstück vorhandenen Pult- und Flachdachflächen nachzuweisen.

2.1.4.6 An Garagen und Carports sind Flachdächer extensiv, durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm), zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### 2.1.5 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

#### 2.1.6 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

## 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 2.2.2 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 21a Naturschutzgesetz BW i.V.m. § 9, Abs.1, S.1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m<sup>2</sup>).

### 2.2.3 Einfriedungen

#### 2.2.3.1 Tote Einfriedungen sind unter Berücksichtigung von 2.2.3.3 nur als Zäune und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 2.2.3.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis 1,50 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen, jedoch nicht im Bereich der eingetragenen Sichtfelder. Die Gesamthöhe von max. 1,50 m ist in einem 1,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Flächen einzuhalten. An Grundstückszufahrten dürfen durch Einfriedungen keine Sichthindernisse entstehen.

#### 2.2.3.3 Freistehende Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,40 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

#### 2.2.3.4 Stützmauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

### 2.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 0,50 m in Bezug zum angrenzenden hergestellten Straßenniveau zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

#### 2.2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

#### 2.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satelliten-Antennen dürfen die Firsthöhe des Wohngebäudes um max. 0,50 m überragen.

#### 2.4 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### 2.6 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.

### 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften "Unteres Feld I" Ziffer 2.1 bis 2.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4      **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.12.2019 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für 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 der örtlichen Bauvorschriften „Unteres Feld I“ 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 der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 15.01.2021 öffentlich ausgelegen 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 die örtlichen Bauvorschriften „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. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unteres Feld I“ wurden 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 dieser örtlichen Bauvorschriften 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