

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“

Entwurf: 30.05./12.09.2016/Stand: 19.12.2016

## 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 Dachdeckung und Fassadenoberflächen

2.1.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dacheindeckungen nicht zulässig.

2.1.2 Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

#### 2.1.3 Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.2.1 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mindestens 1,00 m von der Grenze abzurücken.

2.3.2 Freistehende massive Mauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Erforderliche Stützmauern sind prinzipiell zulässig.

2.3.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.3.4 Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebunden Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

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

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

- 2.5.1 Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Summe aller Flächen von Werbeanlagen darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.5.2 Werbeanlagen sind zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der Bundesstraße und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig.
- 2.5.3 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht oder Videowänden sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße ausgeschlossen ist.
- 2.5.4 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.5 Werbeanlagen entlang der B30 dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (Anbauverbot gem. §22 Abs. 1 StrG).

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Engelberg – 2. Änderung“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.06.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.05.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 20.06. bis 20.07.2016 öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.06.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und 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 08.06.2016 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.06. bis 20.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.09.2016 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ und seiner Begründung vom 04.10. bis 18.10.2016 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.09.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und 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 20.09.2016 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.10. bis 18.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2016 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 26.01.2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2016 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Achstetten ,den

.....  
Feneberg, Bürgermeister

## 5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2016 überein.

Ausgefertigt: 20.12.2016

Bürgermeister Achstetten

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm



Datum: 30.05./12.09./19.12.2016