

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“**

Entwurf: 23.10.2017 / Stand: 23.10.2017

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 06.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

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

2.2.1.2 Zufahrten, Vorplätze und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

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

Der Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss über NN gemäß dem Eintrag im Lageplan. Die im Plan eingetragene Gebäude-/Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

### **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 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 Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

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

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

2.8.1 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und dem Retentionsgraben bzw. – becken zuzuführen.  
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal vorzusehen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.8.2 Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen oder über eine Versickerungsanlage zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude wasserundurchlässig auszuführen.

### 2.8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

#### Nutzung des anstehenden Oberbodens

Der Oberboden im Gebiet eignet sich mit Ackerzahlen von 35-59 für einen Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen. Der Oberbodenauftrag kann an anderer Stelle zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Flächen nach der Ökopunkte-Verordnung Baden-Württemberg erfolgen.

#### Entwicklung eines Eichen-Sekundärwaldes mit Sträuchersaum

Auf den Flurstücken 322, 323, 324 der Gemarkung Oberholzheim soll auf einer Ackerfläche Mischwald aufgeforstet werden. Die Fläche hat eine Größe von 7819 m<sup>2</sup>. Der Pflanzverband beträgt 2 x 1 m, der Abstand zu angrenzenden bewirtschafteten Grundstücken beträgt ca. 10 Meter. Dazwischen wird entlang der Flurstücke 323 und 324 im Nordwesten und im Osten, entlang des Flurstücks 322 im Norden und Osten ein Strauchgürtel mit je 2 Pflanzreihen angelegt. Ausschließlich Verwendung von heimischen Baumarten mit gesicherter Herkunft.

Baumarten im Hauptbestand (in Stück):

Stieleiche	800
Hainbuche	400
Kirsche	10
Esskastanie	25
Elsbeere	25

Straucharten (in Stück):

Schwarzdorn	100
Weißdorn	100
Sanddorn	30
Liguster	100
Pfaffenhütchen	100

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

### 2.9.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Flächenpflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 1a und b anzupflanzen. Die Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu beachten (§ 27 NRG BW).

## 2.9.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) - Retentionsgraben und -becken

Begleitend zum Retentionsgraben sind mehrere Bäume gemäß Pflanzliste 2a - und Strauchgruppen zu je 5-9 Stück gemäß Pflanzliste 2b anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als standortgerechte Ansaat zu begrünen und extensiv zu pflegen. Initialpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen der Pflanzliste 2c in mindestens 20 % der Sohle.

### **Artenliste 1a** – mittelkronige Bäume, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche,
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### **Artenliste 1b** – regionaltypische Obsthochstämme, Mindestpflanzgröße H 8/10

#### Äpfel

Bitterfelder  
Bohnapfel  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Jakob Fischer  
Schwäbischer Rosenapfel  
o. a.

#### Birnen

Bayerische Weinbirne  
Fasslesbirne  
Palmischbirne  
o. a.

#### Zwetschgen

Hauszwetschge  
Schöne von Löwen  
o. a.

### **Artenliste 2 a:** Groß und -mittelkronige Bäume, Mindestpflanzgr. H 3xv, Stu 16/18:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### **Artenliste 2 b** – Gehölze, z. T. in Gruppen, im Bereich der Retentionsfläche empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

**Artenliste 2 c:** Initialpflanzungen:

<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Teichbinse

## **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 zur sachgerechten Begutachtung, mindestens 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 Anwohner zu dulden.

### **3.3 Flugbetrieb**

- 3.3.1 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
- 3.3.2 Für die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

### **3.4 Lärmschutz**

- 3.4.1 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.

### **3.5 Bauwerksabdichtung**

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



## 4           **Verfahrensvermerke**

### Verfahren gemäß 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.10.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 26.10.2017 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 .....2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2017 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2017 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am .....2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am .....2017 durchgeführt.

.....  
Feneberg, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom .....2017 überein.

Ausgefertigt:

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 23.10.2017

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm