

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN  
KREIS: BIBERACH



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„BACHACKER II“**

Entwurf: 24.09.2018 / Stand: 24.09.2018

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 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 m<sup>2</sup> 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 1 (pfg2) – Flächenpflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 1 + 2 zu pflanzen.

2.11.3 Pflanzgebot 2 (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 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.

## 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 .....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 .....2018 bis .....2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.09.2018 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 .....2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....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 .....2018 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am .....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 .....2018 überein.

Ausgefertigt: .....2018

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 24.09.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm