

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN  
KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. v. 01.01.2018

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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

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

#### 2.1.1 Dachdeckung

2.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln oder mit Faserzementschindeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit farbiges Material zu verwenden.

2.1.1.2 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 als flächige Dacheindeckungen nicht zulässig.

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung.

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.1.2.3 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1.30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dächern am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

2.1.2.4 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.5 Flachdächer sind an Garagen und Carports prinzipiell zulässig. Darüber hinaus sind an anderen Gebäuden Flachdächer nur bis insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

#### 2.1.4 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

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

2.1.5 Fassadengestaltung

2.2.5.1 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.

## **2.2 Abstandsflächen bei Grenzgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

2.2.1 Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei der Ermittlung der zulässigen Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO das unmittelbar angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt zugrunde zu legen.

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

2.3.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasser-durchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.3.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## **2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

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

2.5.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis 2,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randstein-hinterkante zugelassen. An Grundstückszufahrten dürfen durch Einfriedungen keine Sichthindernisse entstehen.

2.5.2 Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

2.5.3 Stützmauern dürfen die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

2.5.4 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen- unter Beachtung der Nr. 2.7 der textlichen Festsetzungen- nur bis höchstens 0,50 m über/unter dem angrenzenden Straßenniveau zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

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

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

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

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

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

2.8.1 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 nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.

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

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

# **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „BACHACKER II“ Ziffer 2.1 bis 2.9 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 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 dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....2018 überein.

Ausgefertigt: .....2018

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 24.09.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm