

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„ORTSMITTE ACHSTETTEN I“

Vorentwurf: 25.03.2019 / Stand: 25.03.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.1.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.1.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.1.1.2 Bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl bleiben die als private Grünflächen festgesetzten Flächen außer Betracht.

2.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

In den an die Hauptstraße angrenzenden Baufeldern sind Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen vorzusehen.

2.1.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

2.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.4.1 Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Ausnahmsweise können Abweichungen von der Hauptfirstrichtung zugelassen werden.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.5.1 Die Höhenlage der Gebäude bzw. der EFH-R hat sich am Straßenniveau und der Umgebungsbebauung zu orientieren. Die EFH-R ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
- 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.6.2 Straßenausstattung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke, sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.7 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Achstetten (Niederschlagswasserableitung) belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 2.8 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 Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden ist getrennt zu fassen und dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.9 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.9.1 Pflanzbindung (pfb)

2.9.1.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.9.1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

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 und Hofstellen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können.

3.3 Schutz vor Starkregen

- 3.3.1 Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Plangebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltende Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.03.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“ und seine Begründung vom2019 bis2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am2019 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 vom2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom2019 bis2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2019 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2019 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

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 vom2019 überein.

Ausgefertigt:2019

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 25.03.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm