

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: ACHSTETTEN

KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „BACHACKER - 2. ÄNDERUNG“

Entwurf: 17.12.2012 / Stand: 17.12.2012

### 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012

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 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

2.1.1.2 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 – bzw. 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 besonders festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,00 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, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.

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. Eine Unterschreitung 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 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 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 in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuführen und zur versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Ein Notüberlauf zur Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Ursprungbach ist vorzusehen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

### 2.8.2 Maßnahme A1

Standortgerechte Gehölzpflanzung mit extensiver Bewirtschaftung im Bereich der Retentionsflächen

### 2.8.3 Maßnahme A2

Pflanzung von Hecken auf privaten Grünflächen mit standortgerechter Gehölzpflanzung

## **2.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### 2.9.1 Straßenbäume entlang der Sammelstraßen (Parkallee)

Entlang der Sammelstraßen sind gemäß Planeintrag Einzelbäume nach pfg1 anzupflanzen. Die Standflächen der Bäume sind mind. 2 x 3 m groß auszubilden und einheitlich bodendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.9.2 Straßenbäume entlang den Wohnstraßen

Entlang der Wohnstraßen sind in gemäß Planeintrag Einzelbäume nach pfg2 anzupflanzen. Die Standflächen der Bäume sind mind. 2 x 3 m groß auszubilden und einheitlich bodendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.9.3 Innere Grünzone - Retentionsfläche

Innerhalb der Grünfläche sind gemäß Planeintrag Bäume und Sträucher entsprechend pfg5 anzupflanzen. Unbepflanzte Freiflächen sind mit artenreichem Kräutersamen anzusäen. Alle Gehölze, Staudensäume, Röhrichte und Rasenflächen sind in naturnaher Weise dauerhaft zu unterhalten.

An den Rändern der Zone, mit Orientierung zum Fuß- und Radweg, sind Spielgeräte in einfacher, landschaftskonformer Ausführung vorzusehen.

## **2.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

2.10.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß pfg3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) Straßenbaum entlang Sammelstraße (Parkallee)

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Straßenbaum entlang der Wohnstraßen

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Gehölzpflanzung auf privaten Grundstücken

Auf den gekennzeichneten privaten Grünflächen sind freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen entspr. Pflanzliste 3 und 5 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.11.4 Pflanzgebot (pfg4) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 250m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste 3 oder 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenliste gilt als Empfehlung.

2.11.5 Pflanzgebot (pfg5) Anpflanzungen im Bereich der Retentionsfläche.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstauden und Röhricht gemäß Pflanzliste 6 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenliste gilt als Empfehlung.

### Pflanzliste 1:

Straßenbaum entlang der Haupteinfahrtsstraße,

empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 20/25

Tilia cordata „Greenspire“                      Stadt-Linde

### Pflanzliste 2:

Parkplatzbäume sowie für untergeordnete Verkehrsflächen,

empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 18/20

Tilia cordata „Greenspire“                      Stadt-Linde

Tilia cordata „Rancho“                              Kleinkronige Winter-Linde

### Pflanzliste 3:

Bäume II. Ordnung für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen, empfohlene Pflanzgröße 14/16

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

### Pflanzliste 4:

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 Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	Bühler Zwetschge
Schwäbischer Rosenapfel	o. ä.	o. ä.

### Pflanzliste 5

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen, empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Wildrosen	
o. ä.	

### Pflanzliste 6

Gehölze, z. T. in Gruppen, im Bereich der Retentionsflächen

Bäume (empfohlene Pflanzgröße 2xv. 200-250):

Alnus glutinosa	Schwarzerle
-----------------	-------------

Sträucher (empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Hochstaudenflur und Röhricht am Graben:

<i>Carex acutiformis</i>	Sumpf-Segge
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Geranium palustre</i>	Sumpf-Storchschnabel
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Phragmites communis</i>	Schilf

o. ä.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. 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.

### **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 Luftfahrbehörde erforderlich.

### **3.4 Bodenschutz**

3.4.1 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes Biberach ist bei jedem Bauvorhaben zu beachten.

### **3.5 Gasversorgung**

3.5.1 Das Gebiet ist zur Versorgung mit Erdgas durch die Erdgas Südwest GmbH vorgesehen.





## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 17.12.2012

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm