

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„AM HOCHBEHÄLTER“**

Entwurf: 14.12.2015/21.03.2016 / Stand: 20.06.2016

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 2.1 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Abweichend von den Werten gemäß § 5 Abs. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

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

#### 2.2.1 Dachdeckung

2.2.1.1 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.

2.2.1.2 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.

2.2.1.3 Flachdächer am Hauptgebäude können bekiest ausgeführt werden, Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als Freisitz genutzt werden.

#### 2.2.2 Dachform und Dachneigung.

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2.2 Die festgesetzte Minstdachneigung gilt nur für die Hauptgebäude und Hauptdächer beziehungsweise für geneigte Dächer. Flachdächer sind zulässig.

2.2.2.3 Für Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Dächer am Hauptdach sind geringere Dachneigungen zulässig.

2.2.2.4 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 zueinander stehen.

2.2.2.5 Gegeneinander gestellte Pultdächer sind bei Wohngebäuden bis max. 1,30 m höhenmäßig gegeneinander zu versetzen.

#### 2.2.3 Dachaufbauten

2.2.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 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.

#### 2.2.4 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

2.2.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem

Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

#### 2.2.5 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.

### 2.3 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 zugelassen.

2.5.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.5.4 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis höchstens 1,25 m zulässig.

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

2.6.1 Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satelliten-Antennen dürfen die First- bzw. Attikahöhe 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 „Am Hochbehälter“ Ziffer 2.1 bis 2.9 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.12.2015 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Zeitraum vom 28.12.2015 bis 08.02.2016 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 22.12.2015 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER“ und seine Begründung vom 18.04. bis 18.05.2016 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.03.2016 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 31.03.2016 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 18.04. bis 18.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2016 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 28.06.2016 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 30.06.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am .....2016 durchgeführt.

.....  
Feneberg, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.06.2016 überein.

Ausgefertigt: .....

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 14.12.2015/21.03.2016/20.06.2016

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm