

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“

Entwurf: 23.10.2017 / Stand: 23.10.2017

## 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 06.07.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

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 Für die Baugrundstücke Nr. 1 – 6 beträgt abweichend von den Werten gemäß § 5 Abs. 7 LBO die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.
- 2.1.2 Für die Baugrundstück Nr. 7 und 8 gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß § 5 Abs. 7 und § 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 Mindestdachneigung 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. Schlepptgauben 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 Randsteinhinterkante 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 – 1. Änderung“ 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 23.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.10.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 26.10.2017 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 .....2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2017 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2017 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am .....2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am .....2017 durchgeführt.

.....

Feneberg, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....2017 überein.

Ausgefertigt: .....

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 23.10.2017

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm