

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: STETTEN

KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„AM RIEDWEG“

Entwurf:06.08.2012 / Stand: 19.11.2012

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 am 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 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 – 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 dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,0 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 unzulässig.

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 EFH-R (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Beachtung der Rückstauenebene zulässig.

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 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.

2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Mehrzweckhalle zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich. Weitere Ausführungen und detaillierte Informationen sind der Begründung bzw. dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke, sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 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. Eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone zulässig, soweit dies schadlos

möglich ist. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

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

2.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Öffentliche Grünflächen -Lärmschutzwall

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der dargestellte Standort ist nicht bindend.

Pflanzliste 1: freiwachsende Gehölzstrukturen in gruppenweiser Anordnung auf mind. 50 % der Fläche; empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o.ä.	Wildrosen in Sorten

2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen:

Entlang der ringförmigen Erschließungsstraße ist auf jedem Baugrundstück ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die dargestellten Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar. Zur Straße muss jedoch ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden.

Pflanzliste 2: Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12/14

Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
o.ä.	

2.10.3 Flächenpflanzgebot (pfg3)

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 3 und 4 zu pflanzen.

Pflanzliste 3 Bäume II. Ordnung für private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße 12/14

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
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>
Bitterfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	
o.ä.		

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

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.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.11.2011 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 24.11.2011 bis 27.12.2011 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 21.11.2011 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.08.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ und seine Begründung vom 27.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.08.2012 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 22.05.2012 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 27.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2012 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 28.11.2012 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Feneberg, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.11.2012 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 14.11.2011 / 06.08. / 19.11.2012

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm