

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN  
KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“

Stand: 09.03.2020

## 1 Rechtsgrundlagen

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. v. 01.01.2018

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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

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

#### 2.1.1 Dachdeckung

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 An Dachaufbauten und untergeordneten Dächer 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.

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.1.2.2 Bei der Dachform 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 zu einander stehen.

2.1.2.3 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1.30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dächern am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

2.1.2.4 In den Dachgeschossen sind keine Rücksprünge der Außenwände zulässig. Das oberste Geschoss darf nicht als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

2.1.2.5 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.6 Flachdächer sind an Garagen und Carports prinzipiell zulässig. Darüber hinaus sind an anderen Gebäuden Flachdächer nur bis insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge bzw. eine Gesamtlänge von max. 8,00 m 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 Dachseite zulässig.

#### 2.1.4 Sonnenkollektoren

2.1.4.1 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.

2.1.4.2 Im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung sind Anlagen zur solaren Nutzung mit dem Denkmalamt abzustimmen

## 2.1.5 Fassadengestaltung

2.1.5.1 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.

## 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasserdurchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.2.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 2.3 Stellplätze/Garage (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.3.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit in einem Gebäude mit max. drei Wohneinheiten 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.3.2 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit in einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten geeignete Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Wohnfläche der Wohnung bis 75 m<sup>2</sup> = 1,50 Stellplätze

Wohnfläche der Wohnung größer 75 m<sup>2</sup> = 2,00 Stellplätze

Bruchteile von Stellplätzen sind in der Summe zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoflV) maßgebend.

2.3.3 Für nicht als Wohnung genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile ist die VwV Stellplätze anzuwenden.

2.3.4 Bei Wohnanlagen und Gebäuden mit mehr als zehn Wohn-/Nutzungseinheiten müssen ca. 75 % der erforderlichen Stellplätze in einer Garage/Tiefgarage untergebracht werden. Die Garage/Tiefgarage muss den Anforderungen gem. § 37 Abs. 8 LBO entsprechend ausgeführt werden.

Bei Wohnanlagen und Gebäuden mit mehr als zehn Wohn-/Nutzungseinheiten müssen zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen noch oberirdische Besucherparkplätze hergestellt werden.

Je fünf Wohn-/Nutzungseinheiten sind 1,5 oberirdische Besucherparkplätze nachzuweisen. Bruchteile von Stellplätzen sind in der Summe zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

2.3.5 Für alle Stellplätze ist sicherzustellen, dass diese uneingeschränkt zugefahren werden können. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig bzw. auf den Stellplatznachweis nicht anrechenbar.

2.3.6 Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

## **2.4 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.4.1 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 Einmündungen und Grundstückszufahrten dürfen durch Einfriedungen keine Sichthindernisse entstehen.

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

2.5.1 Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satelliten-Antennen dürfen die Firsthöhe des Wohngebäudes nicht überragen.

## **2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

2.6.1 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 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.

## **2.7 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

2.7.1 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 „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Zeitraum vom 18.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 03.04.2019 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „ORTSMITTE ACHSTETTEN I“ und seine Begründung einschließlich der Umweltrechtlichen Vorprüfung nach § 7 UVPG vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.10.2019 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 11.10.2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung einschließlich der Umweltrechtlichen Vorprüfung nach § 7 UVPG hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2020 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 vom 25.03.2020 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 12.03.2020 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 dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 09.03.2020 überein.

Ausgefertigt: 10.03.2020

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 25.03./30.09.19/09.03.20

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm