

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN  
KREIS: BIBERACH



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „PARADIESSTRASSE“

Entwurf: 29.07.2024

### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Materialien

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### 2.1.2 Dachdeckung

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. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Glasflächen und begrünte Dächer sind zugelassen.

#### 2.1.3 Dachform und Dachneigung

2.1.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3.2 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.

2.1.3.3 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.

2.1.3.4 Pultdächer an Garagen, Carports sowie an untergeordneten Bauteilen (z. B. Terrassenüberdachungen) sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.3.5 Pult- und Flachdächer sind bei oberirdischen Garagen bis zu folgenden Flächen zulässig:

Bei Einzelgaragen: bis zu maximal 40 m<sup>2</sup>

Bei Doppelgaragen: bis zu maximal 60 m<sup>2</sup>

Bei jedem weiteren Stellplatz in einer Garage: zusätzlich jeweils 25 m<sup>2</sup>

Als Flachdach wird ein Dach mit einer Dachneigung bis zu maximal 5 Grad definiert. Ein Dach mit einer Dachneigung größer 5 Grad wird als Pultdach definiert.

Satteldächer sind auf Garagen ohne Größenbeschränkungen zulässig.

Darüber hinaus sind bei allen weiteren Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen (wie z. B. bei Häusern Dachgauben, Erker, vorgelagerte Treppenhäusern mit Flachdachabschluss, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, „Kaltwintergärten“, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Abstellräumen und Abstellflächen etc. oder bei Geräteschuppen, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Kleintierställen, Freisitzen, Einhausungen von Mülltonnen, etc.) pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Flachdächer bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Flachdachanteil an einem zusammenhängenden Gebäude ist abhängig von der Grundfläche des Gebäudes maximal wie folgt zulässig:

Bis 150 m <sup>2</sup> Grundfläche:	50 m <sup>2</sup>
150 bis 200 m <sup>2</sup> Grundfläche:	60 m <sup>2</sup>
200 bis 250 m <sup>2</sup> Grundfläche:	70 m <sup>2</sup>
Ab 250 m <sup>2</sup> Grundfläche:	80 m <sup>2</sup>

Carports (d. h. Stellplätze mit Schutzdächern mit maximal 2 Seitenwänden) sind ohne Größenbeschränkung mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen.

Bei der Vorlage von Baugesuchen sind alle auf dem Baugrundstück vorhandenen Pult- und Flachdachflächen nachzuweisen.

(s. auch Anlage 1 zur Begründung – Erläuterungen zu den Flachdachregelungen)

- 2.1.3.6 An Garagen und Carports sind Flachdächer extensiv, durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm), zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen, Zugangsflächen oder flächenhafter Belegung mit Photovoltaikanlagen genutzt werden.

#### 2.1.4 Regelung von Rücksprüngen im Dachgeschoss

In den Dachgeschossen sind Rücksprünge der Außenwände nur auf einer Länge von max. 50 % je Gebäudeseite zulässig. Das oberste Geschoss darf nicht als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

### 2.1.5 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge bzw. eine Gesamtlänge von max. 8,00 m betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von  $30^\circ$  zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

### 2.1.6 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung 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  $30^\circ$  aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

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

### 2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen mit unverschmutztem Niederschlagswasser sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Grundstücke mit Wohnnutzung).

Bei Stellplätzen und Hofflächen mit verschmutztem Niederschlagswasser ist kein wasserdurchlässiger Belag zulässig (Grundstücke mit gewerblicher Nutzung).

Dies ist im Einzelfall mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

### 2.2.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 2.2.3 Einfriedungen

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.

### 2.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 0,5 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als  $30^\circ$  entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

### 2.2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

### 2.2.6 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen.

## 2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen neuen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

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.

## 2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

2.5.2 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 jeweiligen 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.

- 2.5.3 Für nicht als Wohnung genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile ist die VwV Stellplätze anzuwenden.
- 2.5.4 Bei Wohnanlagen und Gebäuden mit mehr als zehn Wohn-/Nutzungseinheiten müssen mindestens 75 % der erforderlichen Stellplätze in einer Garage/Tiefgarage auf dem jeweiligen Grundstück 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, nicht überdachte und von der Straße einsehbare Besucherparkplätze auf dem jeweiligen Grundstück hergestellt werden. Je fünf Wohn-/Nutzungseinheiten sind 1,5 oberirdische Besucherparkplätze nachzuweisen. Bruchteile von Stellplätzen sind in der Summe zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.
- 2.5.5 Für alle Stellplätze ist sicherzustellen, dass diese uneingeschränkt zugefahren werden können. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig bzw. auf den Stellplatznachweis nicht anrechenbar.
- 2.5.6 Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

### **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Paradiesstraße“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.07.2020 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Paradiesstraße“ in Achstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.07.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde am 26.02.2024 die Möglichkeit zur frühzeitigen Information und Mitwirkung im Rahmen einer Bürgerveranstaltung gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Paradiesstraße“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....die örtlichen Bauvorschriften „Paradiesstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Achstetten wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Paradiesstraße“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Scholz, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Achstetten

**Scholz, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 29.07.2024