

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: BRONNEN

KREIS: BIBERACH



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„IN DEN AUEN“**

Entwurf: 27.10.2025

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

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 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024.

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

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

#### **Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne von § 5a BauNVO.**

##### **2.1.1 Zulässig sind**

- 1 Wohngebäude,
- 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- 5 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- 7 sonstige Gewerbebetriebe,
- 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **2.1.2 Die Anlagen nach § 5a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 BauNVO (Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden ausgeschlossen.**

##### **2.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.**

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,7 zulässig ist.

2.2.2      Geschossflächenzahl      (§ 20 BauNVO)  
 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3      Zahl der Vollgeschosse      (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)  
 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.4      Höhe der Gebäude      (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
 Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

## 2.3      **Bauweise**      (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im MDW<sub>2</sub> sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.4      **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**      (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1      Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2      Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1      Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2.2      Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

2.4.2.3      Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.4      Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

Sämtliche mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind von Gebäuden und baulichen Anlagen freizuhalten.

## **2.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO wird bei der Ermittlung der zulässigen Wandfläche und Wandhöhe an zulässigen Grenzgaragen die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus nicht angerechnet. Diese gilt nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bezugspunkt für das Höhenniveau ist der Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Oberkante des Randsteines.

## **2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den mit MDW 1 gekennzeichneten Flächen wird die Anzahl zulässiger Wohnungen wie folgt beschränkt:

Max. 10 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte, Reihen- oder Kettenhaus

In den mit MDW 2 gekennzeichneten Flächen wird die Anzahl zulässiger Wohnungen wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte

## **2.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten. Eine weitere Unterschreitung unter Beachtung der Rückstauenebene kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Wird die EFH-R unterschritten, darf die Gebäudehöhe nicht um den unterschrittenen Wert erhöht werden.

## **2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.9.1 Private Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.9.2 Straßenausstattung

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

## **2.10 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

## **2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Ableitung des Abwassers der Gemeinde sowie der privaten Grundstücksflächen belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Gebäude und bauliche Anlagen zulässig.

## **2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

Zweckbestimmung 1: Sträucher im Gewässerrandstreifen

Zweckbestimmung 2: Private Grünflächen zur freien Gestaltung

Die Grünflächen sind von sämtlichen baulichen Anlagen und Lagerhaltung freizuhalten. Außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens sind wasserdurchlässige Stellplätze zulässig.

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

2.13.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Entwässerung der Grundstücke Flurstücke Nr. 32 und 33:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist separat zu sammeln und in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt zu sammeln und über eine Sedimentationsanlage in die Rot einzuleiten.

Für Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenpflaster oder Dränpflaster vorzusehen.

#### Entwässerung der Grundstücke Flurstücke Nr. 26, 27, 28/1, 29

Für Neubauten muss die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Brunnenstraße einzuleiten.

Das gedrosselte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Brunnenstraße einzuleiten.

Für Neubauten ist eine Retentionszisterne erforderlich, mit folgenden Vorgaben:

- Mindestvolumen: 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche (zwangsentleert)
- Maximaler Drosselabfluss: 0,2 Liter pro Sekunde

#### 2.13.2 Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. Artenschutzbeitrag vom 15.10.2025 von Dipl.-Ing. Karin Schmid sind folgende Maßnahmen für den Artenschutz zu beachten:

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.

Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, sind diese vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen zu schützen (Gehölze entlang der Rot und der Straße „In den Auen“).

Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Sollten die Fichten entlang der Rot entfernt werden, ist umgehend eine Ersatzpflanzung auf dem Gewässerrandstreifen mit gebietsheimischen, standortgerechten vorzunehmen (pfg1, Pflanzliste 1).

Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen u. ä. ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig.

Größtmöglicher Abstand der geplanten Bebauung zur Rot (Mindestabstand 5 m). Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens zur Rot wurden verbindliche Grünflächen festgesetzt.

Absperrung dieser Abstandsflächen während der Bauphase, insbesondere während der Brutzeiten bzw. Fortpflanzungsphasen (März bis Juli). Die Lagerung von Baumaterial und das Aufstellen von Baukränen sind in diesem Bereich unzulässig. Kranausleger dürfen während der Brutzeit nicht über die Gehölzstrukturen schwenken.

Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen, um zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Zuleitung nur von unverschmutztem Oberflächenwasser in die Rot. Beeinträchtigungen durch hydraulischen Stress sind somit nicht zu erwarten.

Nacharbeiten mit Beleuchtung während der Bauphase, sowie Beleuchtungen in Gewässernähe sind nicht zulässig. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

Zudem ist eine Insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von 2000 bis max. 2700 Kelvin. Es ist zusätzlich zu beachten, dass der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Generell ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken und grundsätzlich in den Nachtstunden abzuschalten. Alternativ wäre die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten im Anhang zu gestalten und zu pflegen (pfg1 + pfg2, Pflanzlisten 1-3).

Zum Schutz von Amphibien und Kleintiere sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Lichtschächte sind mit einem geeigneten Absturzschutz (z.B. feinmaschiges Gitter) dauerhaft zu sichern. Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) sind so zu gestalten, dass sie für bodengebundene Amphibien und Kleintiere durchlässig bleiben. Die Verwendung durchgehender, glatter Sockelmauern oder ähnlicher Barrieren ist zu vermeiden.

Bauzeitenbeschränkung: Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut bzw. Fortpflanzungszeiten (je nach artspezifischen Aktivitäten) durchzuführen. Abrissarbeiten müssen innerhalb des Zeitraumes 15.10. bis 15.03. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Gebäudekontrollen: bei der durchgeführten Kontrolle in 2025 handelt es sich um eine Momentaufnahme der Gebäude auf den zu überplanenden Bereichen auf Flst. 32 und 33. Der Geltungsbereich erstreckt sich aber auf einen größeren Bereich, bei dem es fraglich ist, ob oder in welchem Zeitraum Veränderungen stattfinden werden. Somit sind alle zu sanierende oder abzureißende Gebäude insbesondere auf

artenschutzrechtliche Lebensraumstrukturen zu überprüfen, (z.B. Spalten in Fassaden, Quertüren, leicht zugängliche Dachstühle, Einflugmöglichkeiten wie z.B. zerstörte und offene Fenster). Oft sind auch Spuren vorhanden, welche auf die Anwesenheit verschiedener Tierarten schließen lassen (Futterreste wie z. B. Nüsse, Samenhüllen, Nester, Kot auf dem Speicher oder auch auf der Fensterbank).

Die Untere Naturschutzbehörde ist vor jedem Abriss in Kenntnis zu setzen. Die Kontrolle des Gebäudes kann durch die Untere Naturschutzbehörde, ein Fachbüro, oder ehrenamtlich tätige Fachleute (z.B. Fledermausschutzbeauftragter) durchgeführt werden.

Sollten geschützte Tierarten nachgewiesen werden, müssen entsprechende Maßnahmen wie z.B. Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren und zeitliche Beschränkungen für den eigentlichen Abriss beachtet werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Biberach.

### 2.13.3 Weitere Artspezifische Maßnahmen

#### Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)

Ein Brutpaar an Stallung auf Flst. 33. Bei Abriss des Gebäudes sind erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **CEF-Maßnahme** zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Erhalt der strukturreichen und gewachsenen Gartenlandschaften mit alten Gebäuden und Bäumen und vielfältige Ortsränder mit Streuobstbeständen, Feldgehölzen und Hecken.

Anbringung von 3 Nisthilfen (Halbhöhlen und Niststeinen für Halbhöhlenbrüter) in mindestens 2 m Höhe an Gebäuden und an Bäumen in Gärten.

#### Haussperling (*Passer domesticus*)

6 Brutpaare innerhalb des Geltungsbereichs: 2 BP auf Flst. 33, 3 BP auf Flst. 32 (Haus Nr. 10 + Nebengebäude je 1 BP und 1 BP an Haus Nr. 12), 1 BP auf Flst. 27 an Haus Nr. 6, sowie 1 BP außerhalb des Geltungsbereichs an Haus Nr. 11.

Die 6 Brutpaare innerhalb des Geltungsbereichs sind auf 6 Gebäude verteilt. Bei Abriss der Gebäude sind erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **CEF-Maßnahme** zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Anbringung von Höhlennistkästen oder Sperlingskoloniekästen an Gebäuden in möglichst großer Höhe (mindestens 3 m) entweder an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter einem Dachvorsprung. Da es sich um Koloniebrüter handelt, sollten mehrere Kästen in räumlicher Nähe zueinander angeboten werden. Pro



beeinträchtigtem Brutpaar sind 2 Ersatznistkästen anzubringen (max. 12 Stück für den gesamten Geltungsbereich).

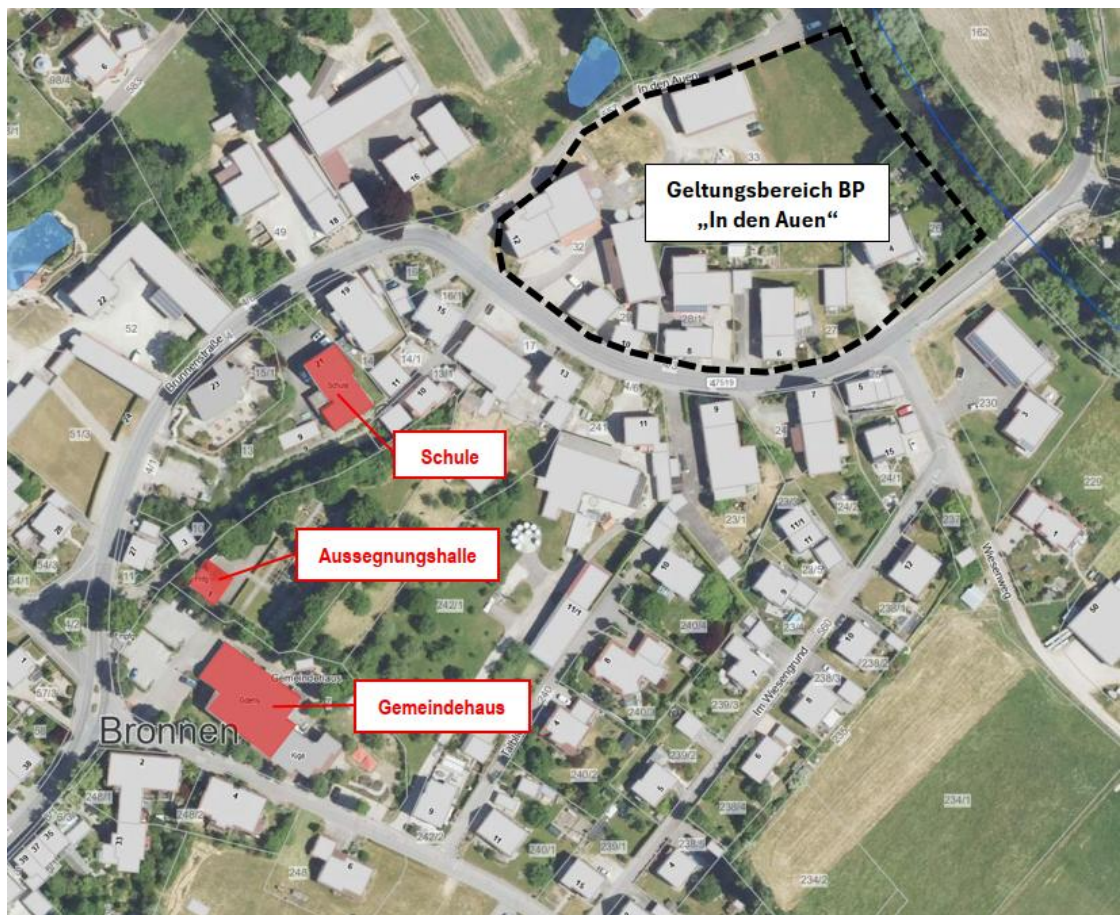
Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

3 BP innerhalb des Geltungsbereichs an Haus Nr. 8. 2 Weitere Brutpaare befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs an Haus Nr. 17. Bei Abriss des Gebäudes sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

**CEF-Maßnahme** zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population: Anbringung von 6 Mehlschwalbennisthilfen an Gebäuden in einer Höhe von mind. 4 m an der Außenfassade direkt unter dem Dachüberstand, bevorzugt in Ost- bis Südexposition; es dürfen keine den Anflug behindernden Strukturen vor der Fassade vorhanden sein (z.B. Bäume). Da es sich um Koloniebrüter handelt, sollten mehrere Kästen in räumlicher Nähe zueinander angeboten werden. Durch die Anbringung eines Kotbretts mind. 50 cm unterhalb der Nisthilfe können Verschmutzungen an der Fassade vermieden werden. Die Auswahl geeigneter Stellen, sowie die Aufhängung der Ersatznistkästen muss durch eine Fachperson mit entsprechender Expertise erfolgen.

Zudem muss ein Nachweis erbracht werden, dass die Nisthilfen angenommen werden, und somit bereits vor dem Zeitpunkt der Eingriffe wirksam sind. Nur so kann eine Sicherung der lokalen Population gewährleistet werden. Die Ersatznistkästen können auf folgenden Gemeindeflächen angebracht werden:

Flst. 7: Gemeindehaus, Flst. 9: Aussegnungshalle, Flst. 9: Schule.



Datengrundlage Luftbild: Kartenservice LUBW (2025)

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

### 2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot „Sträucher“ auf privaten Grünflächen:

Für jedes neu bebaute Grundstück mit Gewässerrandstreifen ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Für jedes neu bebaute Grundstück ohne Gewässerrandstreifen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechtes, einheimisches Gehölz gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Darüber hinaus wird empfohlen auf Koniferen, Thuja, Zypressen und Lorbeer zu verzichten. Als Sichtschutzeingrünung eignen sich insbesondere Gemeiner Liguster, Hainbuche und Rotbuche.

Bei Ansaaten und Anpflanzungen ist zu beachten, dass es sich um gebietseigenes Saat- und Gehölzgut aus dem Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland bzw. Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland handelt.

Pflanzliste 1:

Freiwachsende Gehölzstrukturen für private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen;  
empfohlene Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
o.ä.	

Ausführung: Die Sträucher sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

## 2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot „Bäume" auf privaten Flächen:

Für jedes neu bebaute Grundstück ist je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste 2 und 3 zu pflanzen. Die Bäume sind auf einer zusammenhängenden Vegetationsfläche von mind. 40 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Bei Ansaaten und Anpflanzungen ist zu beachten, dass es sich um gebietseigenes Saat- und Gehölzgut aus dem Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland bzw. Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland handelt.

Pflanzliste 2:

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen  
empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8-10

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bittenfelder	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.	

Pflanzliste 3:

Heimische Laubgehölze für private Grünflächen  
empfohlene Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
o.ä.	

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

#### **3.3 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Biberach, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **3.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

### **3.5 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **3.6 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

### **3.7 Beleuchtungsanlagen**

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und

Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

### **3.8 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### **Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „In den Auen“ in Achstetten, OT Bronnen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „In den Auen“ und seine Begründung vom ..... im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Achstetten öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes „In den Auen“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vom .....bis..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ort veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „In den Auen“ als Satzung beschlossen.

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

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Ort wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „In den Auen“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Scholz, Bürgermeister



## **5            Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan dem Beschluss des Gemeinderates entspricht (Authentizität des Plans).

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Achstetten

**Scholz, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 27.10.2025