

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: BRONNEN

KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.

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 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.

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

#### 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 Versetzte Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen.

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.

- 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 Dachaufbauten

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. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

### 2.1.5 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.

### 2.1.6 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° 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 sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

### 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. Im Bereich von Sichtfeldern sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

### 2.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 1,00 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

### 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 (mind. 6 m<sup>2</sup>).

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

2.5.5 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 „In den Auen“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4            **Verfahrensvermerke**

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für 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 der örtlichen Bauvorschriften „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 der örtlichen Bauvorschriften „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 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 .....die örtlichen Bauvorschriften „In den Auen“ als Satzung beschlossen.

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

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

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.

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass die örtlichen Bauvorschriften dem Beschluss des Gemeinderates entsprechen (Authentizität des Plans).

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Achstetten

**Scholz, Bürgermeister**

Gefertigt:

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

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 27.10.2025