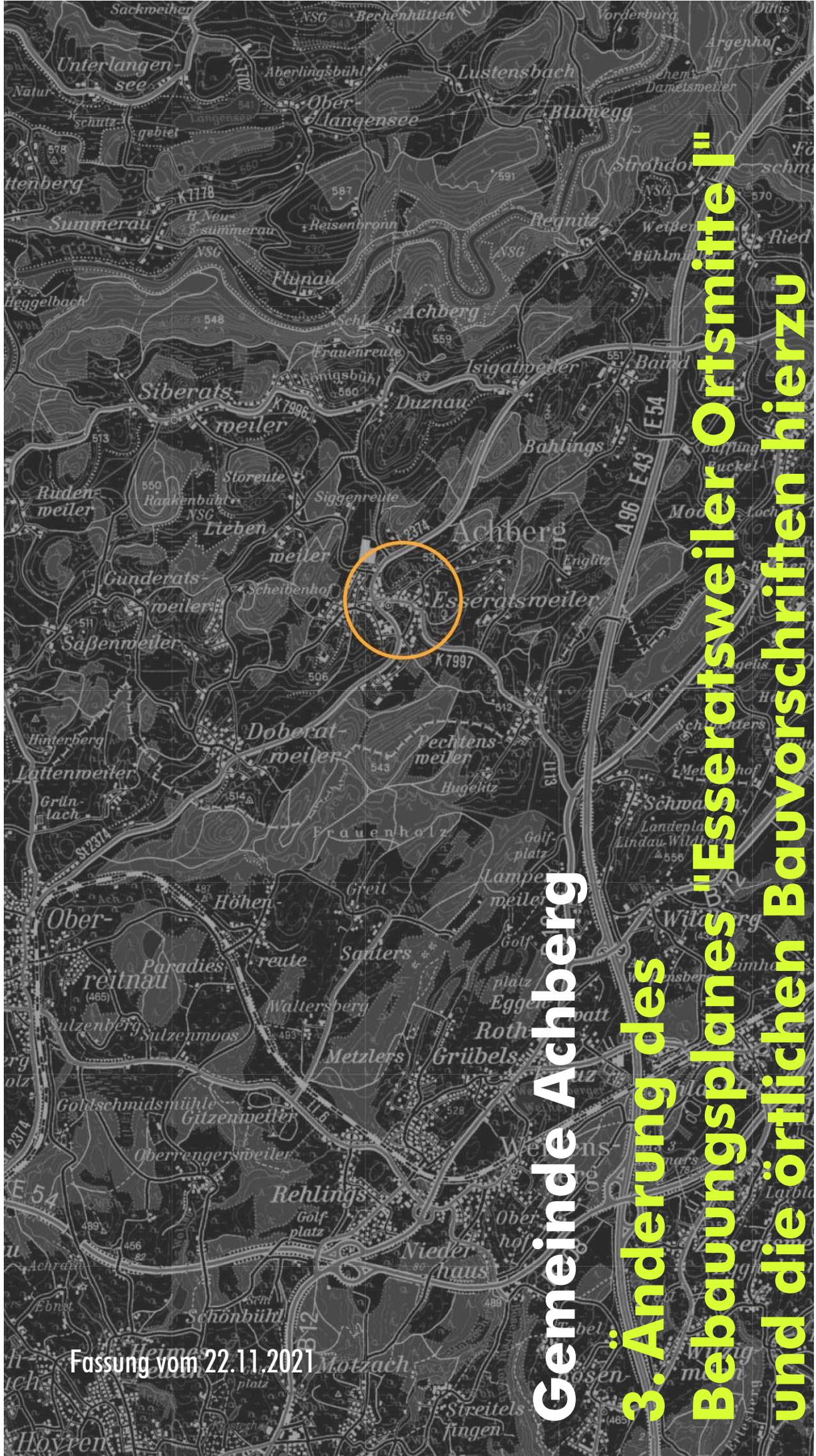


Gemeinde Achberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	36
9	Begründung – Sonstiges	38
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	41
11	Begründung – Bilddokumentation	42
12	Verfahrensvermerke	43

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.2 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen yyc siehe Planzeichnung)
- 2.4 WH m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (siehe in die Planzeichnung eingearbeitete Höhenlinien) und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).
Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.5 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (siehe in die Planzeichnung eingearbeitete Höhenlinien) und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)

2.7

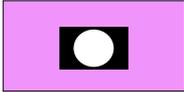
Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier Öffentliche Verwaltung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Grundstücks-Fläche** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus dem Quotienten der Grundstücksfläche geteilt durch 250 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.12  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.
Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in

die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich (private Grundstücke)" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

Pflanzungen im Geltungsbereich (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Walnussbaum
Stiel-Eiche

Juglans regia
Quercus robur

Winter-Linde
Sommer-Linde

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn
Hainbuche
Trauben-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus padus

Sträucher

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Gewöhnlicher Liguster
Schwarzer Holunder
Salweide

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Salix caprea

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" der Gemeinde Achberg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 30.10.1997, rechtsverbindlich seit 23.12.1997) sowie die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 11.01.2000, rechtsverbindlich seit 28.01.2000) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 23.03.2006, rechtsverbindlich seit 23.05.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden für diesen Bereich vollständig durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" der Gemeinde Achberg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 30.10.1997, rechtsverbindlich seit 23.12.1997) sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 11.01.2000, rechtsverbindlich seit 28.01.2000) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 23.03.2006, rechtsverbindlich seit 23.05.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese örtlichen Bauvorschriften beziehen werden für diesen Bereich vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform alternativ Satteldach, Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.4** DN_{SD} 18 - 45°
 DN_{WD} 12 - 26°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen mit Flachdächern. Bei Nebengebäuden und Garagen mit Flachdächern ist eine Aufständigung bis zur Oberkante der Attika zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
-
- 3.5** **Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
-
- 3.6** **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen

etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 18° und 24° können Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- Breite der Dachaufbauten max. 3,00 m und
- Einhaltung der o.g. Mindestabstände (zu anderen Bauteilen und/oder zu Gebäudekanten) und
- Einbau auf einem zulässigerweise errichteten Gebäude, das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (08.12.2016) dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend ausgeführt war bzw. bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauvoranfrage (letztere mit konkreter Darstellung von auf die Vorschriften bezogen relevanten Gebäude-Elementen) vorlag.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

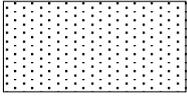
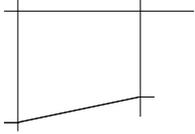
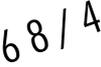
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.5 **Natur- und Artenschutz** Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden.
Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- 4.6  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung). Bei Beseitigung (Fällung) des Baumes sollte zur Erhaltung der Eingrünung eine Nachpflanzung (Walnussbaum) im umliegenden Bereich erfolgen.
- 4.7 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres

erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten Hecken aus Nadelgehölzen als unzulässig angesetzt werden.

4.8 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsflaume.

4.9 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über

die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.10 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf.

verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.11 Starkregenrisikovorsorge

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Daher ist in diesen Bereichen auf eine hochwassersichere Bauweise zu achten. Weiterführende Informationen sind u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu finden.

4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.13 Sichtfelder

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dies ist im Falle einer baulichen Erweiterung im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

4.14 Stauraum von Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) sollte ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften hergestellt werden:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

4.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürftgruben, Bohrungen).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der Planbereich liegt im Prüffallgebiet "historische Siedlung Essersratsweiler". In unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden Siedlungsstrukturen des Mittelalters und der Frühen Neuzeit erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt. Für Erdbauarbeiten (z. B. für Fundamente, Keller oder Leitungsräben) ist deshalb eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen und Hinweise enthalten wird. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) mitzuteilen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Achberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.12.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.11.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.11.2021. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 22.11.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 30.10.1997, rechtsverbindlich seit 23.12.1997) sowie die bisherigen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 11.01.2000, rechtsverbindlich seit 28.01.2000) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" (Fassung vom 23.03.2006, rechtsverbindlich seit 23.05.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu den Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben
- und zu den Stellplätzen.

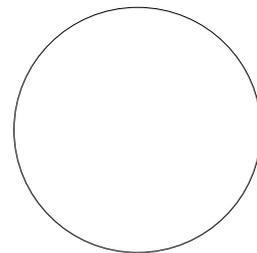
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" der Gemeinde Achberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den

.....
(Tobias Walch, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt im zentralen und östlichen Bereich des Orts-Teiles "Esseratsweiler". Er erstreckt sich auf beiden Seiten der Kreis-Straße "Kirchstraße K 7997".
- 6.1.1.2 Die Gemeinde Achberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I", um das dörfliche Erscheinungsbild in diesem Bereich zu erhalten und gleichzeitig eine Weiterentwicklung mit Wohn- als auch gewerblichen Nutzungen sowie eine Anpassung an die aktuellen gestalterischen Anforderungen zu ermöglichen.
- 6.1.1.3 Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich hauptsächlich gemischte Baufläche (M) dar. Am westlichen Rand werden Flächen für den Gemeinbedarf, am nördlichen und südlichen Rand Wohnbauflächen (W) (Planung) dargestellt. Er muss entsprechend nicht berichtigt werden.
- 6.1.1.4 Am westlichen Rand des Bereiches befindet sich das Rathaus der Gemeinde Achberg.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hinzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hinzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im zentralen und östlichen Bereich des Orts-Teiles "Esseratsweiler". Er erstreckt sich auf beiden Seiten der Kreisstraße "K 7997", "Kirchstraße". Er grenzt westlich an der katholischen Kirche "St. Michael". Das Rathaus von Achberg liegt innerhalb des Bereiches.
- 6.1.2.2 Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn 3, 4, 4/5, 4/6, 7, 8 (Teilfläche), 10/1, 10/2, 10/3 10/4, 11/1, 13, 14/2, 12/1, 15, 23, 39/1, 41 (Teilfläche), 42/3, 42/4, 56/10 (Teilfläche), 56/11, 66/1 (Teilfläche), 66/2, 66/3, 66/4 (Teilfläche), 66/5, 67/2, 67/3, 68/2, 68/4, 69/2, 71/2 (Teilfläche), 319 (Teilfläche), 320 (Teilfläche).

che), 321/8 (Teilfläche), 321/3 (Teilfläche), 321/11, 321/12, 325 (Teilfläche). Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I".

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der abwechslungsreichen, grünlandgeprägten Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Naturräumliche Einzelelemente sind nicht vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden steigend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 4%. Zu den bereits bebauten angrenzenden Grundstücken im Norden und Osten besteht eine größere Neigung.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt derzeit im größten Teil des Bereiches ein Mischgebiet (MI) sowie am östlichen Rand ein Dorfgebiet (MD) fest. Die in den letzten Jahren erfolgten Nutzungsänderungen haben in diesem Bereich zu einem Rückgang der gewerblichen Nutzungen geführt, so dass die erforderliche Durchmischung der Hauptnutzungen innerhalb der Bereiche des Mischgebietes (MI) als auch des Dorfgebietes (MD) nicht mehr gewährleistet sind. Da für die Weiterentwicklung des Planbereiches jedoch die Möglichkeit für Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen gegeben sein soll, wird die Änderung in einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, ohne die Festsetzung von Gebietstypen erfolgen. Im Westen des Bereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, welche das Grundstück des Rathauses als "Gemeinbedarfsfläche hier Öffentliche Verwaltung" umfasst.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rg. mit der Genehm. vom 02.05.2005). Die überplante Fläche wird hierin hauptsächlich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Am westlichen Rand werden Flächen für den Gemeinbedarf, am nördlichen und südlichen Rand Wohnbauflächen (W) (Planung) dargestellt. Da die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Fest-

setzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Für das geplante Gebiet soll erreicht werden, dass hinzutretende Bebauung und Erweiterungen zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 6.2.4.2 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.4 Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des überplanten Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
 - die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Überarbeitung und Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften an die aktuellen Anforderungen (z.B. Baugrenze, Dachform, etc.).
 - Die Differenz zwischen der bislang festgesetzten zulässigen Grundfläche und der nunmehr festgesetzten Grundflächenzahl liegt unter 20.000 m²
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

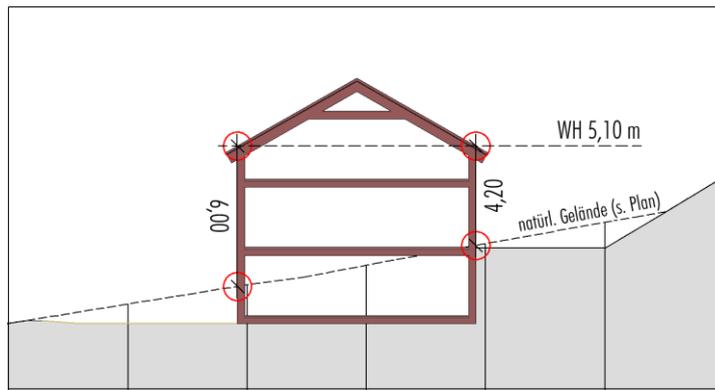
6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

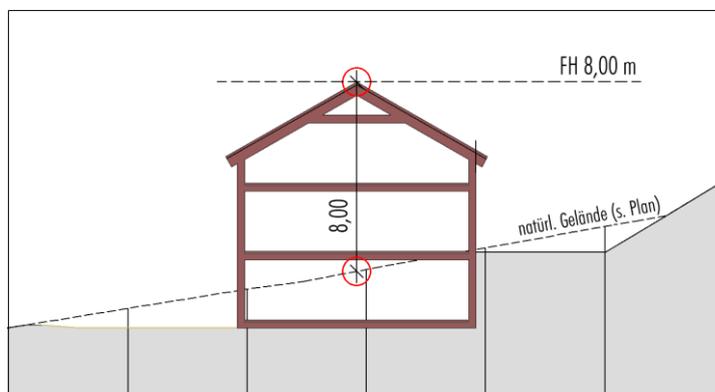
6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Neubauabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

- 6.2.5.2 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Vorgabe stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Grundflächenzahl hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.5.4 Auf eine Regelung der Zulässigkeit baulicher Anlagen über die in den §§ 12, 14 und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

- 6.2.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 6.2.6.1 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Esseratsweiler" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus). Im Bereich ist das Rathaus der Gemeinde "Achberg" vorhanden und ein Bürgerhaus geplant.
- 6.2.6.2 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Kreis-Straße "Kirchstraße K 7997" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Landes-Straße "L 2347".
- 6.2.7.2 In den Einmündungsbereichen der Nebenstraßen in die Kreis-Straße "Kirchstraße K 7997" ist die Verkehrs-Sicherheit durch entsprechende Ausrundungen und Schleppkurven gewährleistet.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.8.1 Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Kreis-Straße "Kirchstraße K 7997" ein. Im Rahmen der Aufstellung eines so genannten "einfachen Bebauungsplanes" im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB wird eine Konfliktlösung nicht vorgenommen. Diese ist im Zusammenhang mit dem jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren durchzuführen.

6.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird bereits für den Bestand der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist auch für die hinzutretende Bebauung ausreichend dimensioniert.

6.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert.

6.2.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Der zu ändernde rechtverbindliche Bebauungsplan "Esseratsweiler Ortsmitte I" (nachfolgend "Plangebiet") liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Esseratsweiler östlich des Orts-Zentrums. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet das Rathaus an der durch das Plangebiet verlaufenden "Kirchstraße", während die Kirche "St. Michael liegt bereits außerhalb des Plangebiets liegt. Im Osten erstreckt sich das Plangebiet bis zur Straße "Steinenbrücke", im Süden grenzt eine innerortliche Freifläche (landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen) an. In Richtung Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, die im Ortsrandbereich durch Einzelbäume geprägt ist. Entlang der Straße "Am Weinberg" sowie am "Kapellenweg" finden sich weitere Wohn- und Landwirtschaftsgebäude, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Norden beidseits der Straße "Am Weinberg", sowie im Süden auf Höhe der Kirche "Grünfläche – privat" ohne bauliche Anlagen und Einrichtungen fest. Zudem ist der Erhalt bestehender Bäume festgesetzt.

- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird bestehende Bebauung überplant. Dies bedeutet, dass für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung besteht. Neben den Gebäuden können mehrere anthropogen geprägte Grünflächen vorgefunden werden (Gärten), welche häufig von mehreren Baum- und Heckenstrukturen geprägt sind. Innerhalb können mehrere hochwerige Baumstrukturen (insbesondere Walnuss) vorgefunden werden. Diese stellen einen potentiellen Lebensraum für schützenswerte Tierarten dar (z.B. Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer). Im Plangebiet kann zwar eine hohe Artenvielfalt festgestellt werden, diese ist jedoch überwiegend nicht standortgerecht bzw. einheimisch. An Tierarten können überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger sowie siedlungstypische Vogelarten erwartet werden.
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop liegen nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen direkter Umgebung. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebiets-Netzes Natura 2000, der "Hermannsberger Weiher" (Teilfläche des FFH-Gebiets "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau", Schutzgebiets-Nr. 8323311) und das "Bettenweiler Moos" (Teilfläche des FFH-Gebiets "Obere Argen und Seitentäler", Schutzgebiets-Nr. 8324342) liegen jeweils mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt und sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Schutzgut Boden ist durch die bestehende Bebauung und der vorhandenen Straßen bereits durch Versiegelung Beeinträchtigt. In Bereichen von Gärten und privaten Grünflächen sind weiterhin die Funktionen des Bodens möglich.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung der bestehenden Bebauung ist im Plangebiet eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vorhanden. Einzig in den Bereichen von Gärten und privaten Grünflächen kann Regenwasser weiterhin versickern. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dadurch besteht im gesamten Plangebiet keine Gefährdung durch ein mögliches Hochwasser.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Plangebiet selbst besteht keine Möglichkeit der Kaltluftentstehung. Der im Nordwesten angrenzende Hügel könnte als Kaltluftlieferant für den Geltungsbereich dienen. Durch die hohe Hangneigung in Richtung Bebauung würden so die entstehenden Kaltluftschichten in das Siedlungsgebiet abfließen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet ist insbesondere aus Nordwesten durch die exponierte Lage des benachbarten Hügels einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die bestehende Bebauung bestehen im Geltungsbereich bereits eine Beeinträchtigung der Arten und Biotope. Durch mögliche bauliche Erweiterungen werden für Kulturfolger und Ubiquisten weitere Lebensräume eingegrenzt. Auch ist mit dem Verlust vorhandener Bäume, im Zuge zukünftiger Bauvorhaben, zu rechnen
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotope oder Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutz- sowie Gartenpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die bereits bestehende Bebauung ist im Geltungsbereich keine nennenswerte Veränderung für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Durch die zukünftige Fällung einzelner Bäume kann es zu Einbusen in der Frischluftproduktion kommen. Auch wäre es denkbar, dass durch die örtliche Verdichtung der Kaltluftstrom in den Siedlungsbereich erschwert wird. Durch die ländliche Siedlungsstruktur ist dies jedoch nicht von Bedeutung.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Landschaftsprägende Elemente der Kulturlandschaft sind durch die Planung nicht betroffen. Die geplanten Änderungen liegen vollständig in der vorhandenen Bebauung.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Zur Sicherung bestehender Gartenanlagen und zur Ein- bzw. Durchgrünung des Pfarrdorfes Esseratsweiler, werden im südlichen sowie im nördlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen durch die Planung festgesetzt.
- 7.2.3.3 Im Plangebiet befinden sich mehrere wertvolle Gehölzbestände (überwiegend ältere Walnussbestände). Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um die Bäume in ihrem Bestand zu sichern, werden sie in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.4 Es sind in den privaten Baugrundstücken Pflanzungen von überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-physiologischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 7.2.3.11 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 7.2.3.12 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern (z.B. auf Garagen) dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Für bestehende Gebäude mit flacherer Dachneigung ist die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit geschaffen. Im Einzelfall kann damit eine gestalterisch vertretbare Lösung erarbeitet werden. Die für bereits bestehende Gebäude mit relativ flacher Dachneigung im Speziellen vorgesehenen Vorschriften sollen dazu beitragen, die Gebäudesubstanz des Ortes zu erhalten. Gewisse Einbußen in Bezug auf eine optimale Gestaltung der Dächer werden dabei in Kauf genommen.
- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

- 8.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen,) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,58 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,03	1,2 %
Verkehrsflächen	0,32	12,4 %
Private Grünflächen	0,11	4,3 %
Sonstige Flächen	2,12	82,1 %

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler von "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus nach "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg
- 9.2.2.6 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.05.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 20.05.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2021 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlage
- Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der südlichen Grundstücke in Richtung der privaten Grünflächen
- Herausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude) aus der Planzeichnung und als Festsetzung
- Vergrößerung der privaten Grünfläche im Bereich des Grundstückes Kirchstr. 24 (Fl.-Nr. 8) und Kirchstr. 8 (Fl.-Nr. 71/2), Reduzierung der privaten Grünfläche auf 6,00 m durchgehende Breite
- Ergänzungen und Änderungen der Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

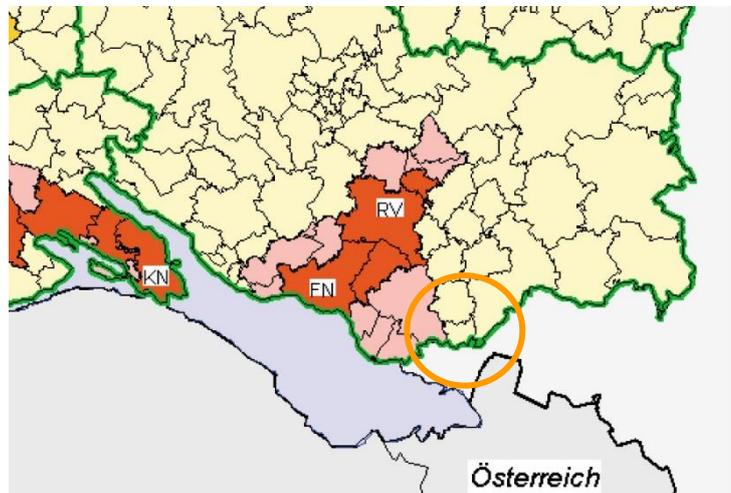
- Änderungen und Ergänzungen der Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 22.11.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.12.2021 wie folgt Berücksichtigung.

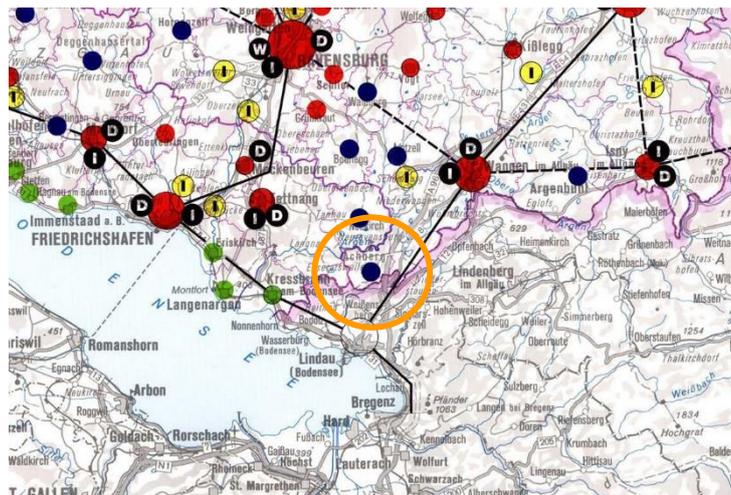
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatsitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021 enthalten):

- Ergänzungen des Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahme des Hinweises zur Starkregenrisikovorsorge
- Aufnahme des Hinweises zu Sichtfeldern
- Erweiterung der Ergänzenden Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

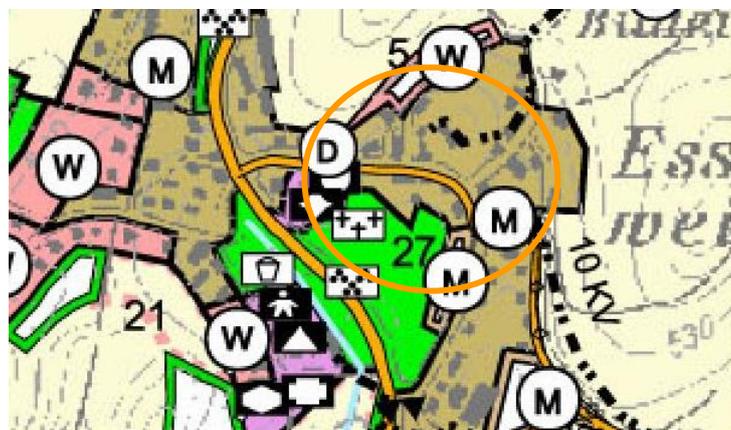
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche (M), Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen (W) (Planung)



Blick vom Süden auf die Bebauung an der "Kirchstraße" mit der Kirche "St. Michael" und das Rathaus



Blick von Norden nach Südwesten, entlang der Straße "Am Weinberg", mit der Kirche "St. Michael" im Hintergrund



Blick auf die Bebauung auf der Nordseite der "Kirchstraße" mit dem Rathaus im Hintergrund



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2016. Der Beschluss wurde am 22.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Achberg, den

.....
(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 31.01.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 22.12.2016).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 (Billigungsbeschluss vom 16.03.2017; Entwurfsfassung vom 16.03.2017; Bekanntmachung am 23.03.2017) sowie in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 20.05.2021; Entwurfsfassung vom 10.05.2021; Bekanntmachung am 22.07.2021) statt. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Achberg, den

.....
(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.04.2017 (Entwurfsfassung vom 16.03.2017; Billigungsbeschluss vom 16.03.2017) sowie wie Schreiben vom 04.08.2021 (Entwurfsfassung vom 10.05.2021; Billigungsbeschluss vom 20.05.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Achberg, den

.....
(der Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 22.11.2021.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 22.11.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.12.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ortsmitte I" und die örtlichen Bauvorschriften hinzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.03.2017

Plan geändert am: 10.05.2021

Plan geändert am: 22.11.2021

Planer:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. M.Heumos)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.