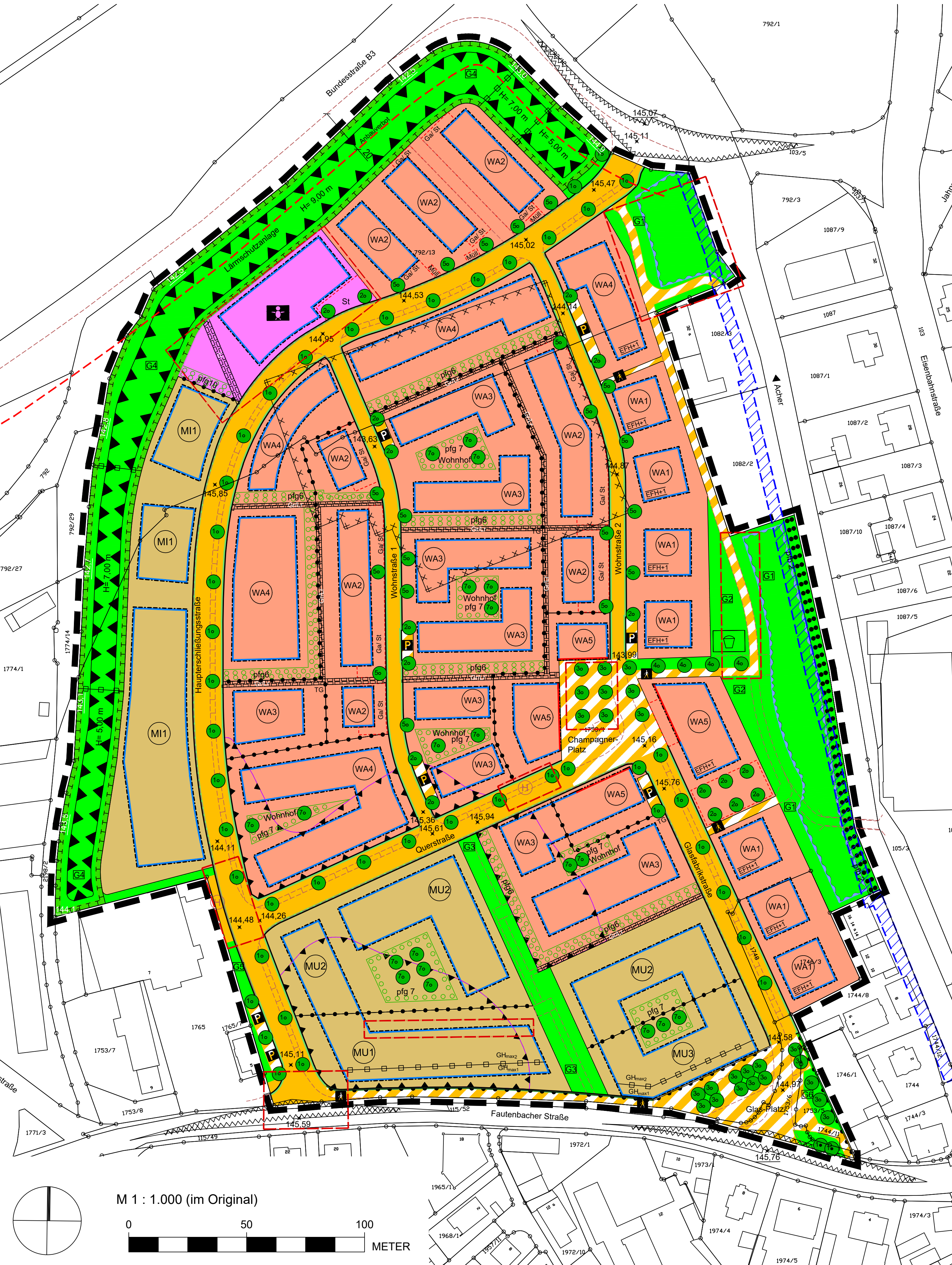
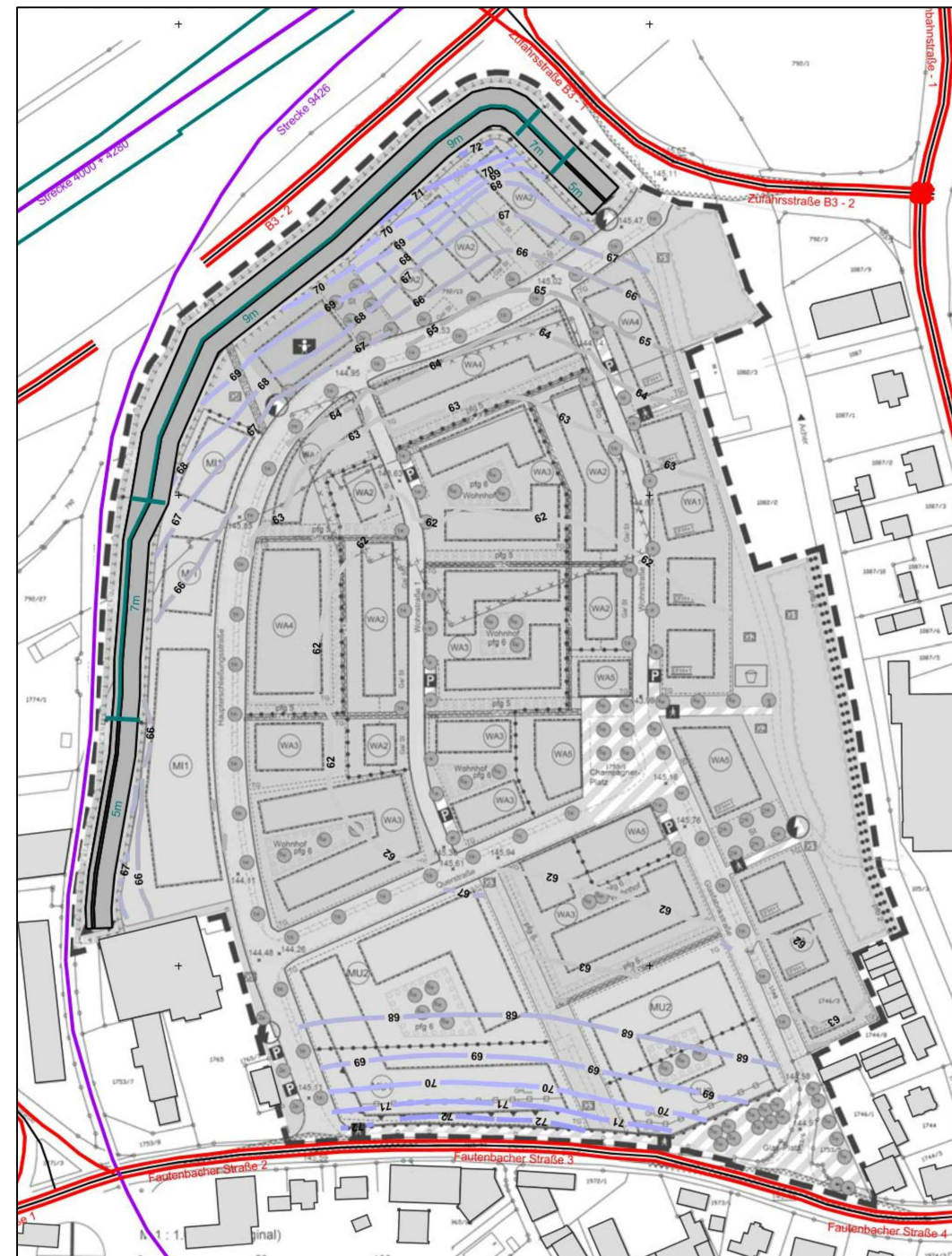


BEBAUUNGSPLAN "NEUES WOHNEN AN DER ACHER"

STADT ACHERN

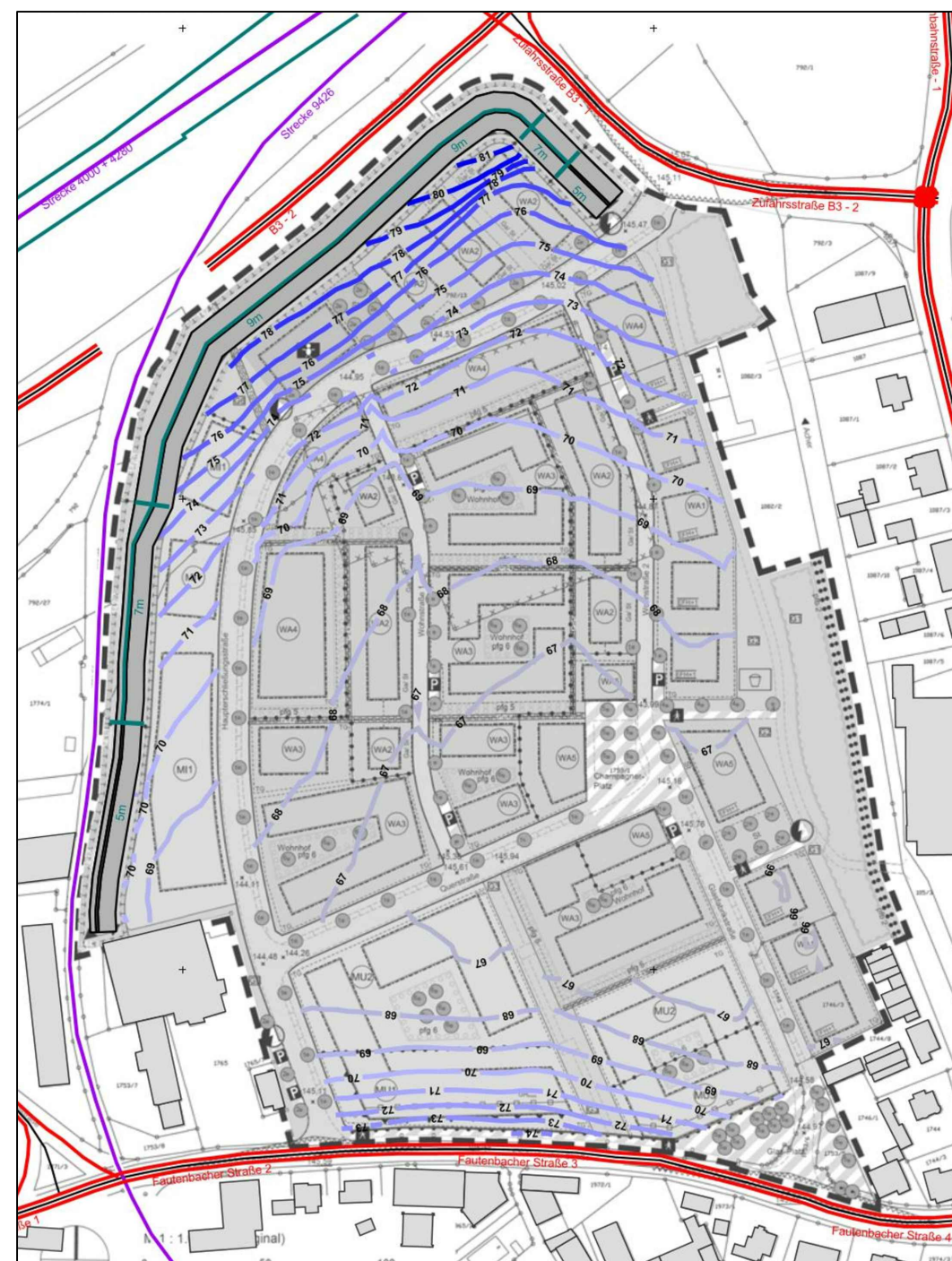


LÄRMPEGELBEREICHE TAG



Schalltechnische Untersuchung, Karte 17, FIRU GfH mbH, 22.02.2018 o.M.

LÄRMPEGELBEREICHE NACHT



Schalltechnische Untersuchung, Karte 18, FIRU GfH mbH, 22.02.2018 o.M.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtl. Festsetzungen	Art der Nutzung
Höhe bauliche Anlagen	
Grundflächenzahl	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässige Hausform
Örtliche Bauvorschriften	zulässige Dachform und Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
WZ	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH _{max}	Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH _{min}	Gebäudehöhe als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
EFH+1	Baufelder mit höherer EFH (§ 18 Abs. 1 BauNVO) (siehe Festsetzung Ziffer 3.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
GH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
a1	Abweichende Bauweise, hier: abweichende Bauweise 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

K	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
---	--

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) interne Einteilung unverbindlich
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Shared Space (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P	Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A	Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Gr	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) hier: Grünfläche 1 (Siehe Festsetzungen Ziffer 3.10) mit Geh- und Radweg, Darstellung unverbindlich
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), hier: Retentionsfläche HQ ₁₀₀

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gr 5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Pflanzgebot 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gr 2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), hier: Pflanzbindung 2
Gr 1	Bäume anpflanzen, hier: Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gr 1	Bäume erhalten, hier: Pflanzbindung 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Untersuchungsbereich 1 (UB1) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)
Ga/St	Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)
Müll	Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter am Tag der Abholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Gr/Lr	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), hier: Geh- und Leitungsrecht
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB), hier: Lärmschutzanlage
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB), hier: Schutz vor Gewerbelärm
H= 9,00 m	Gesamthöhe der Lärmschutzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

144,90	Geländehöhe in Meter über Normalnull (Bestand) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
144,90	Geländehöhe in Meter über Normalnull (Planung) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
	Nachrichtlich: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Sichtdreiecke
	Nachrichtlich: Anbauverbot gemäß § 9 FStrG
	Nachrichtlich: Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WVG i.V.m. § 38 WHG
H	Bushaltestelle, unverbindlich
	Bereiche mit Änderungen seit der Offenlage

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD	Flachdach
PD	Pultdach

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1 Planungsrechtl. Festsetzungen WA GH _{max} =12,50m 0,4 III o E Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°	WA2 Planungsrechtl. Festsetzungen WA GH _{max} =9,00m 0,35 II a1 A Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°
WA3 Planungsrechtl. Festsetzungen WA GH _{max} =12,50m 0,4 III a1 A Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°	WA4 Planungsrechtl. Festsetzungen WA GH _{min} =10,00m GH _{max} =12,50m 0,4 III a2 A Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°
WA5 Planungsrechtl. Festsetzungen WA GH _{max} =13,50m 0,4 III o E Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°	MU1 Planungsrechtl. Festsetzungen MU GH _{min} =10,00m GH _{max} =10,50m GH _{max} =14,00m 0,45 III a2 A Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°
MU2 Planungsrechtl. Festsetzungen MU GH _{max} =13,50m 0,45 III o E Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°	MU3 Planungsrechtl. Festsetzungen MU GH _{min} =10,00m GH _{max} =10,50m GH _{max} =14,00m 0,45 III o E Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°
MI1 Planungsrechtl. Festsetzungen MI GH _{max} =13,50m 0,55 IV a2 E Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°	Gemeinbedarfsfläche Planungsrechtl. Festsetzungen GH _{max} =7,00m 0,4 II o Örtliche Bauvorschriften FD, PD max. 10°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	23.10.2017
2. Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat	am	23.10.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	vom	06.11.2017 bis einschl. 08.12.2017
4. Wiederholte frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	12.03.2018 bis einschl. 13.04.2018
5. Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat	am	23.07.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	22.08.2018
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	vom	27.08.2018 bis einschl. 28.09.2018
8. Beschluss über erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat	am	
9. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom	bis einschl.
10. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Achtern, den

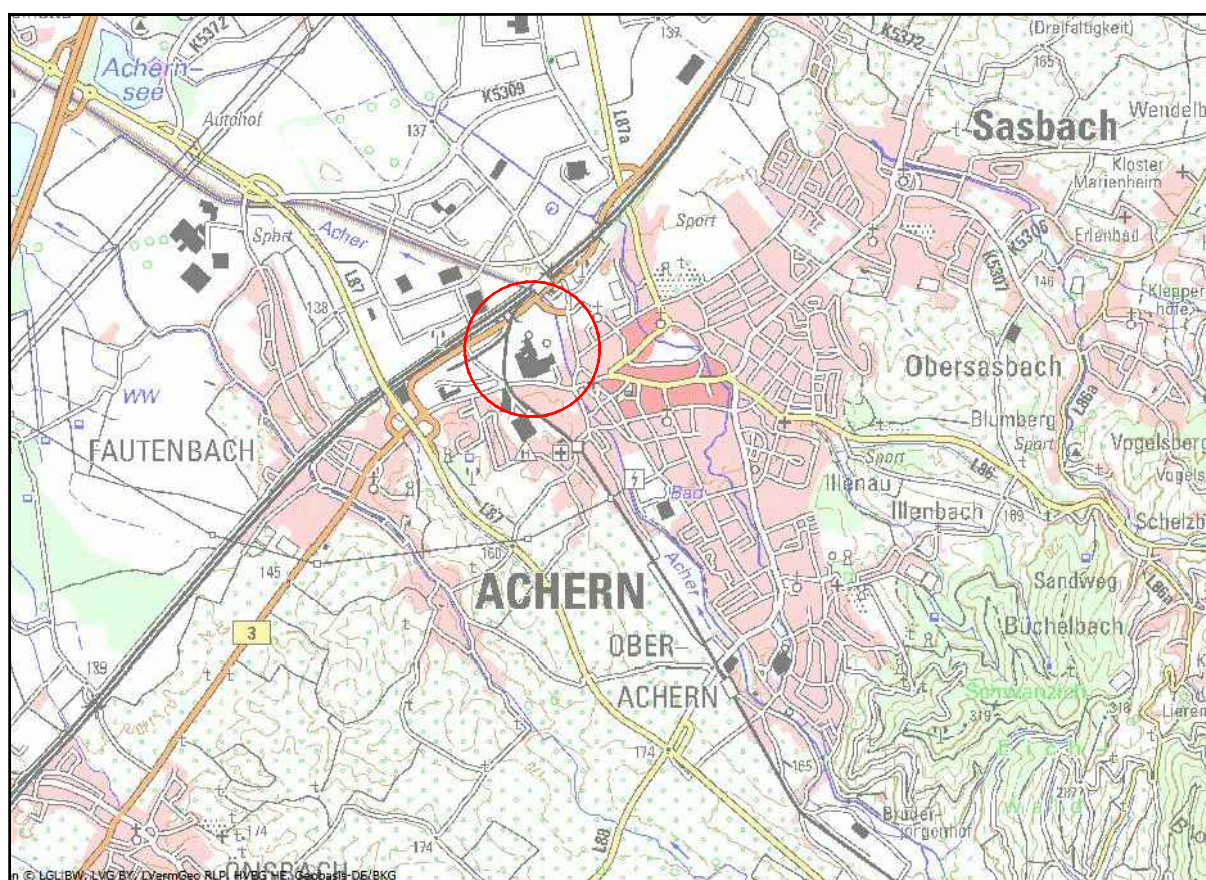
AUSFERTIGUNG
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen von überein. Die Verfahren gem. § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Achtern, den

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB am

Achtern, den

ÜBERSICHTSKARTE



Topografische Karte, Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten (c) LGL, www.lgl-bw.de, X: 2851.9-119

PROJEKT:
Stadt Achern
Bebauungsplan
"Neues Wohnen an der Acher"



Entwurf	Proj.Nr. 13.139_4055403
Beauftragter: Waibel	Maßstab: 1:1.000
AUFTRAGGEBER: KARL-Gruppe Deggendorfer Str. 15 94548 Innenzell	Datum: 14.12.2018
PLANVERFASSTER: Re2area GmbH Rüter Straße 1 Tel. 0711 34 585 -0 Fax 0711 34 585 -70	73734 Esslingen www.re2area.com info@re2area.com