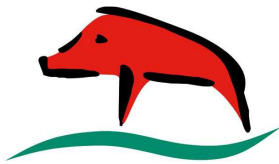




SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung-GR)
Stadt Ebersbach
Stadtteil Sulpach
Bebauungsplan "Sulpacher Strasse – 2. Änderung"

Stand: 10.02.2017



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sulpacher Strasse – 2. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 (2) 4 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) 8 BauNVO und Tankstellen nach § 5 (2) 9 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1(6) BauNVO ausgeschlossen.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfangswände ganz mitzurechnen sind.



2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.3.2 Gebäudehöhen (GBH) (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei Nebenfürsten darf die Traufhöhe überschritten werden, sofern deren „Unterordnung“ (vgl. Ziff. I.6.) erhalten bleibt.

FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel
Ausnahme: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- D = nur Doppelhäuser zulässig
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfürste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.



7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der Vorgartenfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) und auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Nachfolgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Gehölzrodungen werden außerhalb der Vegetationsperiode zwischen Oktober und März durchgeführt (V1).
2. Der Verlust von Habitatbäumen im Plangebiet wird durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel ausgeglichen (Städtisches Flurstück Nr. 5314/4).

~~Der Verlust von Habitatbäumen im Plangebiet wird durch Ersatzpflanzungen, Erstpflagemassnahmen an Obstbäumen sowie Anbringen künstlicher Nisthilfen/ Starenhöhlen ausgeglichen (A1).~~

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.
2. Die mit Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Bäume im Bauplatzbereich

Feldhorn (*Acer campestre*)

Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)



Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Heimische Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus eurpaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Zierapfel (*Malus*- Sorten)

Obstbäume (Hochstamm)

Strauchweide (*Salix purpurea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Flieder (*Syringa vulgaris*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum lantana*)

Eibe (*Taxus baccata*)

3. Insgesamt ist je Baugrundstück "pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche" mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 2. und unter Ziffer 9.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.

10.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei deren Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Grundwasser

Bauwerke sind so zu erstellen, dass kein Grundwasser angeschnitten wird. Wird unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (4) des Wassergesetzes (WG) des Landratsamt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter $k_f < 10^{-6}$ oder mindestens 1 Meter $k_f < 10^{-8}$ vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 Meter beträgt.

Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter, teilweise bituminöser Ton-, Mergel-, Kalk- und Feinsandsteine des Unterjuras. Die verwitterten Gesteine des Unterjuras bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach



Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein. Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (im Grenzbereich zur überlagernden Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Tonmergelsteinen („Ölschiefer“) zu rechnen. Letztere neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrunderhebungen in Folge von Gipskristallisation und sollten bei Antreffen durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

3. **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Gentenried I und II“. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 wird verwiesen. Die folgenden Bestimmungen sind zu beachten:

- Entwässerungseinrichtungen

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Auf die Pflicht wiederkehrender Prüfungen alle 15 Jahre durch Kanalfernsehuntersuchungen wird hingewiesen, Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

- Hausanschluss

Der Hausanschluss an das Kanalnetz hat entweder mit einem Kontrollschacht vor der öffentlichen Kanalisation oder nach dem Berliner System zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

- Unterirdische Bauwerke und unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe

Unterirdische Bauwerke wie Keller usw. dürfen zur Sicherung des Trinkwassers nur oberhalb des Grundwasserhöchststandes errichtet werden. Eine Vorerkundung der örtlichen Grundwassersituation ist daher im Rahmen der Baugrunderkundung zu empfehlen. Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte generell verzichtet werden.

- Bauausführung

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Anstriche an im erdreich befindlichen Bauteilen sind ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche und Lösemittelzusätze zulässig. Es ist ausschließlich schadstofffreies Material (kein Recyclingmaterial!) zu verwenden.

Während der Bauausführung ist Ölbindemittel bereitzuhalten. Sollten an den Arbeitsgeräten Schäden eintreten, bei denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Diesel, Hydrauliköl usw.) auslaufen, sind sofort entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers einzuleiten und das Landratsamt – Umweltschutzamt sowie der zuständige Wasserversorger zu informieren. Vom



verantwortlichen Bauleiter sind sämtliche am Bau Beteiligten über die besondere Lage im Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung zu informieren.

Das Bauvorhaben ist zügig durchzuführen, damit die offene Baugrube baldigst verschlossen wird. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B. Dieselfass) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen bzw. zu betanken.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.

5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Kreisarchäologie Göppingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 86 Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

6. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von



Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.



6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Regenwassernutzung

Entsprechend der Satzung der Stadt Ebersbach a. d. Fils vom 30.10.1998 über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind Zisternen herzustellen und zu betreiben.

Das Informationsblatt des Landratsamtes Göppingen „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ ist zu beachten.

~~8. Ablauf von Niederschlagswasser~~

~~Bei überdurchschnittlichen Regenwasserereignissen kann es zum Ablauf von Niederschlagswasser über die privaten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Straße und Flurstück 5072 kommen. Dieser ist zu dulden.~~

9. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft,

Ausgefertigt:

Ebersbach, den

Vogler, Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Sulpacher Strasse - 2. Änderung"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 , berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Holzhäuser sind zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben und Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech sind nicht zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Die Grundform ist beim Hauptdach sowie bei Zwerchgiebel und Winkelbauten das gleichseitig geneigte Satteldach (SD).

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb

Pro Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig.

Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nur als Satteldach zulässig und müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

Flachdachanteile und Dachterrassen sind bis zu 20 % der Hausgrundfläche zulässig.

Bei an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen (Gebäuden) mit geneigten Dächern, ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen.

Bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen (Gebäude):

- extensiv begrüntes Flachdach
- Satteldach, DN $\geq 15^\circ$

Bei Doppelhäusern ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zu verwenden.



2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,50 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,50 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,50 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,50 m

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

Je Dachseite und Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.

2.4 Dacheinschnitte

Auf jeder Dachseite ist nur ein Dacheinschnitt zulässig. Die Tiefe des Dacheinschnittes darf höchstens die halbe Dachtiefe betragen. Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände nach IV. 2.3 zum First, Traufe und Ortgang sind mindestens einzuhalten.

2.5 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte Dächer.

Glasierte Ziegel und glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dachdeckung generell unzulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.

Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zu der darunterliegenden Dachfläche oder vollständig ohne Überstand in die Dachfläche integriert zulässig. Die Anlagen sind als geschlossene rechteckige oder quadratische Form anzuordnen. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter IV. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze – auch unter Carports - sind mit wasserundurchlässigem Material herzustellen - vgl. Ziffer I.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Garagenvorflächen und offene Stellplätze sind so zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Carports sind als Holz- und Stahlkonstruktion oder als Kombination von Betonstützen mit Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig.



Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

4. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur zum Außenbereich und zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen wie folgt zulässig:

1. Als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune), Höhe max. 0,8 m, Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,5 m.
2. Als Sichtschutzzäune entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einem Abstand zur Grenze von mind. 1,0m.

6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig.

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,0 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.



8. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- Wohnungen ≤ 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- Wohnungen > 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Bruchwerte sind aufzurunden.

9. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Dachwasser und unbelastete Oberflächenwasser sind in Zisternen gem. Satzung auf den Grundstücken zu sammeln und weiterzuverwenden.

Die allgemeinen Regeln der Technik sind zu beachten.

10. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 9. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 18.12.2012 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 11.01.2013 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am 18.12.2012 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 11.01.2013 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 21.01.2013
bis 22.02.2013 |
| 6. Billigung erneuter Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am 28.04.2015 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 15.05.2015 |
| 8. Erneute öffentliche Auslegung | vom 26.05.2015
bis 26.06.2015 |
| 9. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |



Ausgefertigt:

Ebersbach, den

Vogler, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung