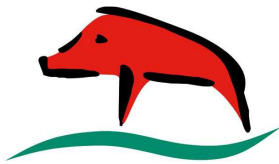




**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Textteil zum Bebauungsplan (Satzung-GR)**

**Stadt Ebersbach**

**Gemarkung Roßwälden**

**Bebauungsplan "Am Dammbach"**

**Stand: 15.04.2016**



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Dammbach" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung 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 22.07.2011 (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.

#### **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) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

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

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)**

##### **2.2.1 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.



### 2.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind die Festsetzungen gem. WA1 alternativ WA2 bzw. WA3 alternativ WA4 oder WA5. Eine Kombination oder Vermischung der Festsetzungen ist nicht zulässig.

#### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung / Attika.

Ausnahme: Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten im WA1 und WA3 sind nicht begrenzt. Die ergeben sich aus der „Unterordnung“ (Abstand zum Hauptfirst – vergl. Ziff. IV.2.5) und der Dachneigung).

Im WA2 und WA4 darf die Traufhöhe von 5,5 m (TH min = 5,5m) nicht unterschritten werden.

#### FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut)

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

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

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

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

E = nur Einzelhäuser 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 Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein, vergl. Hierzu Ziff. IV.2.5.

Im WA2 und WA4 sowie im WA 5 sind Nebenfirste als Zwerchgiebel, auch untergeordnet, nicht zulässig.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel im WA 1 und WA3 ist nicht zulässig.



## 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 (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenfenstern 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. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### 9.1 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.

Die mit Pg3 gekennzeichneten Standorte für Einzelbäume sind im Zuge der Erschließung zu pflanzen.

Es sind vorzugsweise Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

#### Pflanzenliste für Einzelbäume

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Apfeldorn ( <i>Crataegus carrierei</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Zierapfel (Malus- Sorten)
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Obstbäume (Hochstamm)

2. Die mit Pflanzgebot (Pg 1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Die mit Pflanzgebot (Pg 2) belegten Flächen sind als Randeingrünung anzulegen, mit heimische und standortgerechten Sträucher, Heister und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Es sind vorzugsweise Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

#### Pflanzenliste für Randeingrünung

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Wildkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )



Vogelbeere ( Sorbus aucuparia)	Wildrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus laevigata)	<del>Flieder (Syringa-Sorten)</del>
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Eibe (Taxus baccata)

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

## 9.2 Pflanzbindungen

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

## 9.3 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

## 10. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Ausgleichskonzept sieht die Umsetzung der Planungsmaßnahme ÖKEB 13 aus dem Ökokonto (ARGE DIGITERRA/ Pustal 2005) der Stadt Ebersbach vor.

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

Um Konflikte mit den Vorgaben zum Artenschutz (§44 Bundesnaturschutzgesetz) zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode zwischen **Anfang** Oktober und **Ende Februar März** durchzuführen.

## 12. 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.

## 13. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt durch das straßenbegleitende Verkehrsgrün zulässig.



## **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**

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.

### **3. 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.

### **4. 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.



## 5. 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. Für Bodenarbeiten und die Verwertung von Bodenmaterial sind DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

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. Artenschutz

Aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) § 44 bis 47 ist der Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sowie Rodung von Gehölzen ist zu beachten, dass es verboten ist, geschützte Tierarten zu töten, zu verletzen oder erheblich zu stören. Für den Siedlungsraum sind insbesondere **heimischen Vogelarten** sowie **Fledermäuse** durch die Schaffung geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Fortbestand zu unterstützen.

## 7. Altlasten

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

## 8. 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.

Auf Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

## 9. Entwässerung im Freispiegel

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Bauplätze markiert, bei welchen eine Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel nicht gewährleistet werden kann.

## 10. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 20 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.





## 10. 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](http://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 "Am Dammbach"**

### Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben (weiß oder Pastelltöne) mit einem Hellbezugswert über 60 (nach DIN 5033) zulässig.

Um Eingangstüren und Fenster sind direkt angrenzende Bänder mit einer Breite von maximal 20 cm auch in dunklen Farben mit einem Hellbezugswert über 60 (nach DIN 5033) zulässig. Dies gilt ebenfalls für Sockel mit einer Höhe von bis zu 50 cm über dem geplanten Gelände.

Holzfassaden sind zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben und Verkleidungen aus Kunststoff und Blech sind nicht zulässig.

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

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

#### **2.1 Dachform**

Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Zeltdach und Walmdach.

Pultdächer, Krüppelwalmdächer oder andere abweichende Dachformen, z.B. verschobene Satteldächer (horizontal und vertikal), sind nicht zulässig.

Für Doppelhäuser ist nur eine Dachform zulässig.

Auf Garagen und überdachten Carports sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Flachdachanteile sind zulässig bis max. 25% der Hausgrundfläche. Im WA 2 und WA 4 sind Flachdachanteile – abweichend von der hier festgesetzten minimalen Traufhöhe – auch eingeschossig zulässig.

Nicht als Dachterrasse genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.



## 2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb

Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nur mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

Bei Doppelhäusern ist für das Hauptdach nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Satteldächer auf Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

## 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im WA1 und WA3 zulässig.

Je Dachseite sind insgesamt 2 Dachaufbauten in einer Gesamtlänge bis maximal 40% der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Rund- und Spitzgauben sind unzulässig.

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)   | 0,70 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

Dacheinschnitte sind nur im WA 1 und WA3 zulässig.

Auf jeder Dachseite sind zwei Dacheinschnitte zulässig. Die Tiefe des Dacheinschnittes darf höchstens die halbe Dachtiefe betragen. Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal 40% der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände nach IV. 2.3 zum First, Traufe und Ortgang sind mindestens einzuhalten.

## 2.5 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Im WA1 und WA3 sind rechtwinklig zum Hauptfirst untergeordnete Nebenfirste oder Zwerchgiebel zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. 40% der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,7 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist für die Nebenfirste abweichend von Ziff. I.2.2.2 bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zulässig.

Im WA2 und WA4 sowie im WA5 sind Nebenfirste als Zwerchgiebel, auch untergeordnet, nicht zulässig.



Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel im WA 1 und WA3 ist nicht zulässig.

## **2.6 Dachdeckung**

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

Flachdächer und Flachdachanteile sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Dachterrassen).

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 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. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

## **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.

Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze – auch unter Carports - sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster oder in Schotterrassen herzustellen - vgl. Ziffer I.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

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.



Stützmauern zur Böschungssicherung zum Nachbargrundstück sind in direkter Verlängerung der Garagenzufahrt zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

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. 1,2 m, Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,5 m.
2. Als Gitterzaun (Stabstahl) mit einem Materialanteil der Ansichtsfläche von maximal 20%, Höhe max. 1,2 m, Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,5 m.
3. Als Sichtschutzzäune entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von insgesamt 3,0m. Sie müssen direkt an das Haus angebaut sein.

## 6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

Die Aufstellung von freistehenden Anlagen ist nicht zulässig.

Die Außenantennenanlagen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

## 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 $\leq$ 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,0 Stellplatz  |
| - Wohnungen $>$ 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 1,5 Stellplätze |

Bruchwerte sind aufzurunden.



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

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

### 1. Zisternenfestsetzung

#### 1.1 Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt gem. Zisternensatzung der Stadt Ebersbach a.d. Fils ein Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup> / Bauplatz.

#### 1.2 Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m<sup>2</sup> Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m<sup>3</sup>. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,15 m<sup>3</sup>, je angefangene 10 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.

Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten. Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstauklappe auszuführen.

## 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.



## VI. Verfahrensvermerke

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am 23.06.2015                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 10.07.2015                    |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                     | vom 13.07.2015<br>bis 14.08.2015 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 10.07.2015                    |
| 5. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 02.02.2016                    |
| 6. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 05.02.2016                    |
| 7. Öffentliche Auslegung                                      | vom 15.02.2016<br>bis 18.03.2016 |
| 8. Als Satzung beschlossen                                    | am xx.yy.xyxy                    |
| 9. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am xx.yy.xyxy                    |

Ausgefertigt:

Ebersbach, den

---

Vogler, Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung