

STADT EBERSBACH AN DER FILS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„Unterer Morgen“

Fassung vom:
02.03.2020

Verfahrensstand:
SATZUNG

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	14.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (1) BauGB)	27.02.2017 bis 28.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	21.02.2017
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB)	25.09.2018
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB)	22.10.2018 bis 23.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	19.10.2018
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB)	12.05.2020
Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO)	12.05.2020
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	12.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	12.06.2020
Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	12.06.2020
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	12.06.2020
Ebersbach an der Fils, den	
Eberhard Keller Bürgermeister	

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Unterer Morgen“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)



WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 70 %</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---


5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Je Grundstück ist ein Gebäude bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p>
--	---

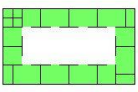
6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Siehe Plandarstellung</p> <p>Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind in den gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.</p>
---	---



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

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind im derzeitigen Charakter zu erhalten. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

9. Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 (1) 23a BauGB)

	<p>Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist das Verbrennen von Stein- und Braunkohle und deren Produkte sowie Erdöl untersagt.</p>
--	---

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume - öffentlich Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p>Pflanzgebot Einzelbäume – privat</p> <p>Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Sortenempfehlung Privatgrundstücke) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!

Sortenempfehlung Straßenbäume

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 – 16 cm. Auf Standorteignung achten.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sortenempfehlung Privatgrundstücke

Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Grünordnung und Obstbau des Landratsamtes Göppingen erhältlich.

Hochstämmige Laubbäume:

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten.
Verwendung autochthoner Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde


Sortenempfehlung Gehölze

Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten.
Verwendung gebietsheimischer Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

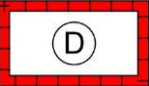
11. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu ersetzen.</p>
---	--

12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

	<p>Denkmalschutz Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:</p> <p>Friedhofweg 1: Forsthaus mit Nebengebäuden, 1879/ 80 (Sachgesamtheit). Zugehörig ein jüngeres Wachhaus mit Holzlege von 1936/37 sowie ein hölzernes Bienenhaus mit Walmdach von 1938.</p> <p>An der Erhaltung des Anwesens besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

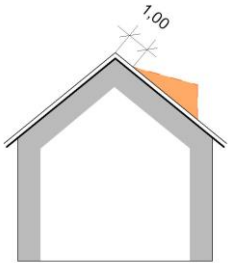
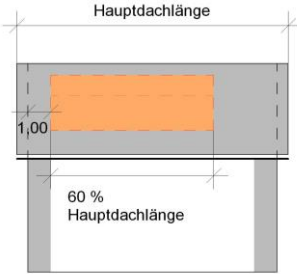
zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
	<p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p><u>Dachaufbauten</u> sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p><u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächige Stein- oder Kiesschüttungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Im Geltungsbereich der <u>Nutzungsschablonen 1,3 und 4</u> sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Retentionszisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen.</p> <p><u>Nutzvolumen:</u> Für das Brauchwasservolumen gilt gem. Zisternensatzung der Stadt Ebersbach a.d. Fils ein Mindestvolumen von 3 m³ pro Bauplatz.</p> <p><u>Retentionsvolumen:</u> Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12cm kann auf das Retentionsvolumen verzichtet werden.</p> <p>Der Zisternenabfluss muss auf mind. 0,03 l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle abgerundet werden kann.</p> <p>Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.</p>
--	---

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind angrenzend an die öffentlichen Grünflächen (Böschungsbereich zur Dorfstraße) nicht zulässig.</p>
--	---

HINWEISE

zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.

2. Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:
Friedhofweg 1: Forsthaus mit Nebengebäuden, 1879/ 80 (Sachgesamtheit). Das eingeschossige, zur Dorfstraße giebelständige Klinker-Fachwerkhaus mit Kniestock wurde 1879/80 als Forstwächterhaus erbaut. Das originale Gebäude mit kräftiger Eckrustizierung und Schweizerstilelementen am Dach ist ein gutes Beispiel für die von altdeutschen Vorbildern beeinflusste „heimattümelnde“ Spielart des Historismus im späten 19. Jahrhundert. Zugehörig ein jüngeres Wachhaus mit Holzlege von 1936/37 sowie ein hölzernes Bienenhaus mit Walmdach von 1938. Nebengebäude dieser Art sind für kleinere Forst- und Bahnwärterhäuser charakteristisch, wobei die Ergänzung um ein Bienenhaus eine seltene Ausnahme darstellt.
An der Erhaltung des Anwesens besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.
3. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
6. Den Bauanträgen ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen mit Angaben zu den befestigten und unbefestigten Flächen sowie zur Bepflanzung beizufügen.