



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)
Stadt Ebersbach

Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

Stand: 20.01.2022



I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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, 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 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO.

2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Die maximale Ansichtsfläche darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern, gemessen ab OK RFB bis zur Traufhöhe, max. 6,30m betragen. Bei Flachdächern liegt die maximale Ansichtsfläche, gemessen ab OK RFB bis OK Attika, bei max. 9,00m.

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

Je Wohngebäude in WA1, WA2, WA3 und WA6 sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

In WA4 (Einzelhaus) können bis zu 5 Wohneinheiten und in WA5 (Einzelhaus) max. vier Wohneinheiten zugelassen werden.

Je Wohngebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.



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

a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer max. Hausgrundfläche von 150 m² je Einzelhaus. Eine Verbindung von Einzelbaukörpern über eine Tiefgarage kann zugelassen werden.

E = nur Einzelhäuser zulässig

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer max. Gebäudelänge von 20 m

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) 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 eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen zugelassen.

Eine Abweichung der Firstrichtungen um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudeteile die gleiche Firstrichtung haben.

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. 50% der Gebäudelänge einnehmen. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein, vergl. hierzu Ziff. IV.2.5.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Vorgartenfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Hausgrundfläche) und innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Ausgenommen sind in den privaten Grünflächen Gartenhütten mit bis zu 40 m³ und verfahrensfreie Poolanlagen.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.



9. Private Grünflächen (§ 5 (2) 5, § 9 (1) 15 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

Diese Fläche darf nicht überbaut werden und ist überwiegend vegetationsbedeckt mit Rasen und standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

1. Die im Plan schematisch dargestellten und mit Pflanzgebot belegten Flächen sind für die Durchgrünung zwischen den Gebäuden entlang der Grundstücksgrenzen als Grünflächen anzulegen, mit **überwiegend** heimischen landschafts- und standortgerechten Sträuchern auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. **Dabei sollen bereits bestehende Pflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ebenso erhalten bleiben und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Pflanzungen ersetzt werden.** Ausgenommen sind Einfriedungen (vgl. Ziff. IV. 5. der örtl. Bauvorschriften).

Eine Abweichung der Abgrenzung der Flächen entlang der Grundstücksgrenzen kann zugelassen werden.

Pflanzenliste für Einzelbäume

Feldahorn (*Acer campestre*) Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Wildapfel (*Malus silvestris*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*) Zierapfel (*Malus*- Sorten)

Vogelkirsche (*Prunus avium*) Obstbäume (Hochstamm)

Pflanzenliste Flächenhaftes Pflanzgebot

Feldahorn (*Acer campestre*) Wildkirsche (*Prunus avium*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Schlehe (*Prunus spinosa*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) Wildrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*) Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) Schneeball (*Viburnum lantana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*) Eibe (*Taxus baccata*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

2. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1 vorhandenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Abs. 1.
3. Bestehende Bäume, außerhalb vorgesehener Bebauung, sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume und Gehölze zu ersetzen. Die Bäume sind 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.

12. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

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

(vgl. auch Ziff. IV. 9. Der örtl. Bauvorschriften)

Das anfallende Niederschlagwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.



II. Hinweise

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, Geotechnik

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.

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Gentenried I+II – Ebersbach“ (LUBW-Nr. 23). Die Rechtsverordnungen des LRA GP vom 14.07.1993 sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bei Aushub- und Bauarbeiten die Mobilisierung und Freisetzung von Stoffen zu vermeiden ist, welche negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben können.

KFZ-Stellplätze sind grundsätzlich dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird. Diese Flächen sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) erfolgen, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen darf. Sickerschächte sind aus Gründen des Präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.



3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW.

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 **und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.**

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. **Dabei sollten die gesamten Kronenbereiche verbleibender Bäume und Gehölzgruppen durch Einzäunen geschützt werden. Ebenso sollte ein Schutz des gewachsenen Bodens durch Bodenschutzplatten erfolgen.**



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. 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 heimische Vogelarten sowie Fledermäuse durch die Schaffung geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Fortbestand zu unterstützen.

Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Auch die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis Ende Juli) durchzuführen.

Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sind Glaselemente auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen:

- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Zur Vermeidung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Tierarten (insbesondere Insekten und Fledermäuse) durch künstliche Lichtquellen werden in Anlehnung an § 21 Naturschutzgesetz folgende Hinweise gegeben:

- Vermeidung heller, weitreichender, künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung der Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin), Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung nicht über 3000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570-630 nm). Verzicht auf Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

8. Regenwassernutzung

Zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind Zisternen herzustellen und zu betreiben.



Auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“, die Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen und Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

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 alles bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Ebersbach, den

Keller, Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 zulässig.

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

Holzfassaden sowie Verbundmaterialien und fassadenbündige Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien, ausgenommen Photovoltaik, sowie grelle Farben und Verkleidungen aus Kunststoff 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

Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach.

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

Auf Garagen und überdachten Carports sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Bei Flachdächern muss das oberste Geschoss, sofern dies über die 2 zulässigen Vollgeschosse hinausgeht, einen Rücksprung zu den Gebäuderändern allseits von mindestens 1,50 m aufweisen.

Flachdachanteile sind bei geneigten Dächern bis max. 25 % der Hausgrundfläche zulässig.

Nicht als Dachterrasse oder für Solaranlagen 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 die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer auf Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Rundgauben 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 Dachdeckung

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

Flachdächer – auch bei Nebenanlagen und Garagen – sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Dachterrassen).

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

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.

Verglasungen für Wintergärten sind zugelassen.

Flachdachanteile, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

Solaranlagen sind bei Sattel- und Walmdächern 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 Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche oder aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,00 m zum Dachrand zulässig. Solaranlagen sind nicht spiegelnd auszuführen.



Unbeschichtete Metalldächer sind unzulässig.

2.5 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt mind. 0,70 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,50 m betragen muss. Die Breite des Zwerchgiebels oder Winkelbaus darf max. 50 % der Gebäudelänge der angrenzenden Trauflänge 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.

Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren sind entsprechend den Vorgaben für das Wasserschutzgebiet (Zone III A) mit dichtem Belag zu befestigen.

Flächen die nicht dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen, sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster oder in Schotterrasen herzustellen.

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 LBO)

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

Mauern sind nur zur Böschungssicherung zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,50 m und eine Höhe von max. 1,50 m einhalten.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

1. Als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune), Höhe max. 1,20 m, Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 0,50 m.
2. Als Gitterzaun (Stabstahl) mit einem Materialanteil der Ansichtsfläche von max. 20%, Höhe max. 1,20 m, Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,50 m.



3. Als Sichtschutzzäune entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von insgesamt 3,00 m. 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 mind. 0,50 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mind. 2,00 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 ≤ 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- Wohnungen > 60 m² 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 m³ / Bauplatz.



1.2. Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,30 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,15 m³ je angefangene 10 m² Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m² 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 Mischkanalisation einzuleiten.

Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung 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.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Ebersbach, den

Keller, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung