

Gemeinde Ebhausen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**



„Einzelhandelsausschluss Untere Au“ und „Sondergebiete an der Nagold“

vom 14.05.2024

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen für die Teilbereiche A, B und C
- B Planungsrechtliche Festsetzungen für die Teilbereiche D
- C Örtliche Bauvorschriften für die Teilbereiche A, B und c
- D Örtliche Bauvorschriften für die Teilbereiche D
- E Nachrichtliche Übernahme
- F Hinweise
- G Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung.
- Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg a. N., 14.02.2023.
- Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg, WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, o.D.
- Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS), Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement.

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten **Teilbereichen A** gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Bebauungspläne:

- Untere Au, in der vom Landratsamt Calw genehmigten Fassung vom 30.06.1975 und
- Untere Au – 1. Änderung vom 22.06.1979,

unvermindert weiter, soweit diese nicht durch das vorliegende Verfahren geändert werden.

Im **Teilbereich B** gelten zusätzlich die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

- Untere Au – 6. Änderung, in Kraft getreten am 06.08.2014,

unvermindert weiter, soweit diese nicht durch das vorliegende Verfahren geändert werden.

Im **Teilbereich C** gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

- Untere Au – 2. Änderung, in Kraft getreten am 16.07.2003

unvermindert weiter, soweit diese nicht durch das vorliegende Verfahren geändert werden.

Für die Frage der **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** sowie **Werbeanlagen für Fremdwerbung** und **selbständige Garagenparks** in den **Teilbereichen A, B** und **C** gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter **Buchstabe A** sowie die örtlichen Bauvorschriften unter **Buchstabe C**.

In den **Teilbereichen D** treten alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft. Dies umfasst insbesondere die Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au“ vom 24.07.2012 und „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au – 1. Änderung“ vom 10.04.2018. An deren Stelle treten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter **Buchstabe B** und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter **Buchstabe D** dieses Textteils sowie des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILBEREICHE A, B UND C

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO, insbesondere § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten **Teilbereichen A, B** und **C** sind **Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** sowie **selbständige Garagenparks** und **Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig**.

A2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILBEREICHE D

B1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

B1.1 Sonstige Sondergebiete

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

B1.1.1 SO₁ – Sonstiges Sondergebiet 1: „Fachmarktzentrum“

Das Sondergebiet **SO₁** dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Die **Gesamtverkaufsflächenzahl** ist auf **0,1854** (entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m²) begrenzt.

Zulässig sind:

- **Lebensmitteldiscounter** mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl von **0,1141** (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche).
- **Bekleidungsfachmärkte** mit Nebenartikeln mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal **0,057** (entspricht ca. 400 m² Verkaufsfläche).
- Eine **Apotheke** mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von **0,021** (entspricht ca. 150 m² Verkaufsfläche).

Zulässig sind auch zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen oder im direkten Zusammenhang damit stehen, sind **nicht zulässig**.

B1.1.2 SO₂ – Sonstiges Sondergebiet 2: „Lebensmitteldiscounter“

Das **SO₂** dient der Unterbringung von **Lebensmitteldiscountern** mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl von **0,1978** (entspricht ca. 1.100 m² Verkaufsfläche).

Als untergeordnete Einrichtung sind **Bäckereien**, an die ein **Bistro / Café** angeschlossen sind, mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von **0,0180** (entspricht ca. 100 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Zulässig sind auch zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen oder im direkten Zusammenhang damit stehen, sind **nicht zulässig**.

B1.1.3 SO₃ – Sonstiges Sondergebiet 3: „Gärtnerei und Gartenfachmarkt“

Das SO₃ dient der Unterbringung von **Gärtnereien und Gartenfachmärkten** mit dem Kernsortiment Pflanzen und Zubehör mit einer Verkaufsflächenzahl von **0,1680** (entspricht ca. 1.250 m² Verkaufsfläche).

Als untergeordnete Einrichtung sind **Bäckereien**, an die ein **Bistro / Café** angeschlossen sind, mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von **0,0134** (entspricht ca. 100 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Zulässig sind auch Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen oder im direkten Zusammenhang damit stehen, sind **nicht zulässig**.

B1.2 Verkaufsflächen

Verkaufsfläche im Sinne der vorausgegangenen Festsetzungen ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, nicht aber die Fläche der Kundensozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

B2 Maß der baulichen Nutzung

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

B2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO** bis zu einer Grundflächenzahl von **0,9** überschritten werden.

B2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als **Obergrenze**.

B2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften und wird am höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Haustechnische Anlagen auf Dächern dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 2,0 m überschreiten.

B3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a **abweichende Bauweise:** Zulässig sind Einzelhäuser, ohne Längenbeschränkung, mit seitlichem Grenzabstand.

B4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

B5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B5.1 Ein- und Ausfahrtbereich

Im festgesetzten **SO₁** darf nur über den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich auf von der Nagolder Straße auf die Grundstücke zu- / abgefahren werden.

B6 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen sind Anlagen zur Stromversorgung, insbesondere Trafo- und Umspannstationen zulässig.

B7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

B7.1.1 Dachflächen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist bei Neubauten einer bewachsenen Bodenmulde zuzuleiten und zu versickern. Das überschüssige Wasser der Bodenmulde ist in die Nagold abzuleiten. Für die Versickerung bzw. die Einleitung von Dachflächenwasser in die Nagold ist beim Landratsamt Calw eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

B7.1.2 Befestigte Flächen / Schmutzwasser

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser sind der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

B7.2 Oberflächenbelag

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr sind aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster mit Gras- oder Sickerfugen, Porenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

B7.3 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

B7.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 3.000 K mit insekten-schonender Bauweise. Die Lichtquellen sind so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird.

B8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene **Geh- und Fahrrecht** ist zugunsten des Eigentümers und der Rechtsnachfolger des Flurstückes Nr. 1100 zu belasten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE TEILBEREICHE A, B UND C

(§ 74 Abs. 7 LBO)

C1 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Je Grundstück sind max. zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Der Abstand dieser Anlagen von öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,0 m nicht unterschreiten. Im Abstand zwischen 20 und 40 m von der Landesstraße, sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Innerhalb eines Abstandes von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße sind keine Werbeanlagen zulässig. Selbstständige Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m und eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten.

Im **gesamten Teilbereich** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen deren Oberkante die realisierte Gebäudehöhe überschreiten.
- Fremdwerbung.

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE TEILBEREICHE D

(§ 74 Abs. 7 LBO)

D1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden. In den Teilbereichen A, B und C gelten die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung unvermindert weiter.

D2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Je Grundstück sind max. zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Der Abstand dieser Anlagen von öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,0 m nicht unterschreiten. Im Abstand zwischen 20 und 40 m von der Landesstraße, sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Selbstständige Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m und eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen deren Oberkante die realisierte Gebäudehöhe überschreiten.
- **Fremdwerbung.**

D3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

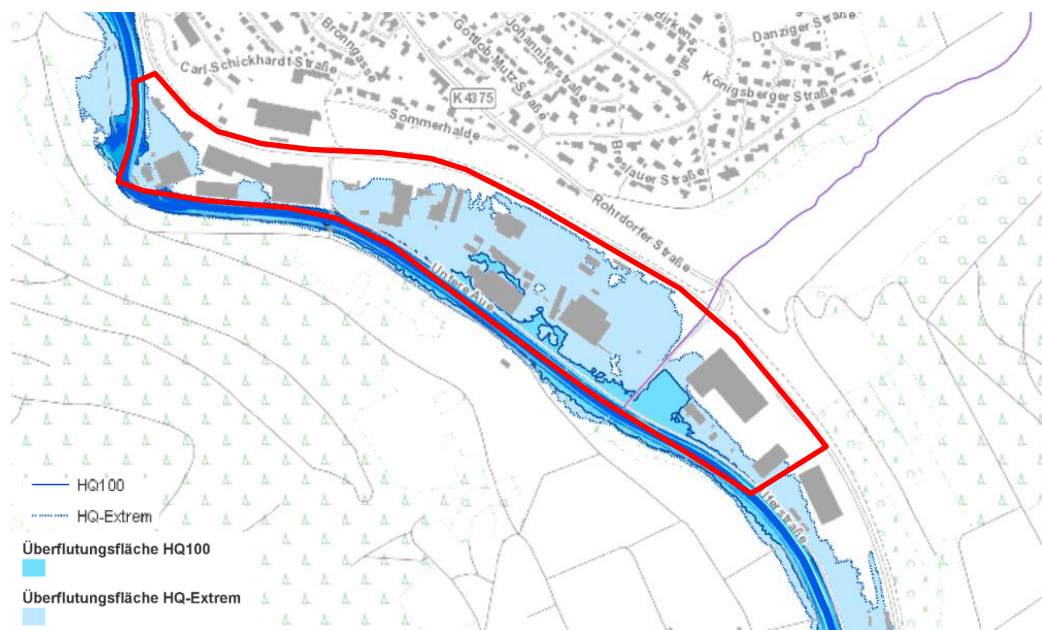
Einfriedungen entlang der Landesstraße L 362 müssen so beschaffen sein, dass sie im Sinne der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS 2009) keine Gefährdung für den Verkehrsteilnehmer darstellen.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

E1 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet sowohl in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet als auch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.



E1.1 Überschwemmungsgebiet

Bereiche die bei einem Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren betroffen sind (HQ 100), sind im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Dementsprechend sind die Vorschriften des § 78 und § 78a WHG zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf besonders eingegangen.

E1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Bereiche die bei einem extremen Hochwasserereignis betroffen sind (HQ-Extrem), sind im Sinne des § 78b WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten einzustufen. Die entsprechenden Vorschriften sind zu berücksichtigen.

F HINWEISE

F1 Bodendenkmale / Archäologische Denkmalpflege

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

F2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

F3 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

F4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die seit Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

F5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Diese werden im Talboden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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.

F6 Lichtemissionen

Nach § 22 BImSchG sind unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen, wie Lichtimmissionen, auf ein Mindestmaß zu beschränken. Beim Betrieb von beleuchteten Werbeanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Es gelten die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012. Es ist sicherzustellen, dass bei der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung die dort geltenden Richtwerte für Lichtimmissionen für die Raumaufteilung und für die Blendung eingehalten werden. Die Licht-Richtlinie ist abgelegt im Internet unter <http://www.lai-immissionsschutz.de>

F7 Vogelschutz / Glasflächen

Großflächige Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Auf folgende Ratgeber wird hingewiesen: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „Vogelschlag an Glas – Das und Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017), „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltschutzgesellschaft, 2019).

G VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	02.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	07.04.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	15.11.2021 - 05.01.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22.10.2021 - 05.01.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	09.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2023
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2023 - 08.12.2023
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonsti- gen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benach- richtungung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	06.11.2023 - 08.12.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Ebhausen, den

Volker Schuler,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB