Gemeinde Ebhausen

Landkreis Calw

Bebauungsplan „Obere Breite“

Ortsteil Ebershardt

Begründung

gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

Stand: 16.11.2023.

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
T 07472 / 96 71-0
www.gauss-ingenieurtechnik.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Obere Breite“ 3
1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Übergeordnete Vorgaben 3
Regionalplan 3
3. Örtliche Planungen 4
Flächennutzungsplan 4
4. Beschreibung des Planbereiches 4
5. Bestehende Rechtsverhältnisse 4
6. Ver- und Entsorgung 5
6.1. Trink- und Löschwasser 5
6.2. Entwässerung 5
6.3. Stromversorgung 5
7. Umwelt- und Artenschutz 5
7.1. Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 5
7.2. Artenschutz 6
8. Planungsrechtliche Festsetzungen 7
8.1. Art der baulichen Nutzung 7
8.2. Maß der baulichen Nutzung 7
Grundflächenzahl 7
Zahl der Vollgeschosse 7
Höhe der baulichen Anlagen 7
8.3. Bauweise 7
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen 7
8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten 7
8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
8.7. Verkehrsflächen 8
8.8. Versorgungsleitungen 8
8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
8.9.1. Grundwasserschutz 8
8.9.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken 8
8.9.3. Ausschluss von Steingärten und- schüttungen 8
8.10. Pflanzgebote 9
9. Örtliche Bauvorschriften 9
9.1. Dachform und Dachneigung 9
9.2. Dacheindeckung 9
9.3. Dachaufbauten 9
9.4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports 9
9.5. Fassadengestaltung 9
9.6. Werbeanlagen 9
9.7. Außenantennen 9
9.8. Einfriedungen 10
9.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 10
9.10. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 10
9.11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 10
9.12. Ordnungswidrigkeiten 10

ANLAGEN 10

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Obere Breite“

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ebhausen verfügt im Ortsteil Ebershardt über keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eigenen. Sämtliche unbebaute Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ebhausen, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Um den Bedarf und die Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Ebershardt gerecht zu werden, soll ein Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

Durch den Bebauungsplan werden innerörtliche Flächen aus dem Bebauungsplan „Untere Breite II, 2. Änderung“ einer neuen, zeitgemäßen und bedarfsorientierten (Innen-) Entwicklung zugeführt. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ebhausen am 12.04.2022 gefasst.

2. Übergeordnete Vorgaben

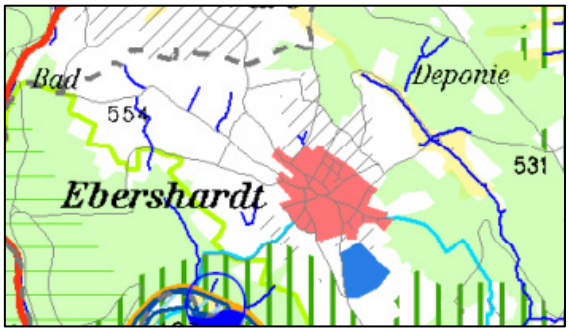
Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ von 2015 ist für die Gemeinde Ebhausen keine zentralörtliche Funktion genannt.

Die Gemeinde Ebhausen gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Nagold.

Durch die Lage der Gemeinde an der L362 ist eine sehr gute Anbindung an die Mittelzentren der Region gewährleistet.

Auf der Homepage des „Regionalverbandes Nordschwarzwald“ kann die Raumnutzungskarte für Ebhausen-Ebershardt eingesehen werden. Hier ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Obere Breite“ vom Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ überlagert ist.



Naturschutz und Landschaftspflege
Von der Verbindlichkeit ausgenommen

Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald,
rnk_layout_A1-16102017.pdf (nordschwarzwald-region.de)

Aufgrund der unter 1. aufgeführten Sachlage ist es dringend geboten, insbesondere für den Bedarf von Bürgern aus Ebhausen, weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und ein neues Wohngebiet zu erschließen. Entsprechend der Vergaberichtlinien von Wohnbaugrundstücken können solche Grundstücke fast ausschließlich an Bürger von Ebhausen vergeben werden.

3. Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Nagold mit der Stadt Haiterbach und den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich nach einer bereits durchgeführten Offenlage neu überlegt und umfasst – insbesondere unter Einbeziehung der öffentlichen Stellungnahmen - nun vier Bauplätze, die kompakt an die bestehende Bebauung angrenzen und verkehrlich effizient erschließbar sind. Der südliche Bauplatz ist durch den Wilhelm-Hauff-Weg bereits verkehrlich erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Waldstraße über die beim Friedhof abzweigende Querstraße geplant. Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Zusätzlich mit eingebunden wird ein Teil des Bereiches zwischen dem Friedhof und den geplanten Bauplätzen als öffentliche Grünfläche, teilweise als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 987/7; 990; 987/3 teilw. 1029 teilw., 1895 teilw.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser aus; das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht dem im bebauten Umfeld.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus**.**

Zugrunde liegt der Bebauungsplan „Untere Breite 2. Änderung“ (1999), der den neu zu planenden Bereich bis auf die Erschließungsstraße komplett umfasst. Die damalige Festsetzung von Erweiterungsflächen für den Friedhof besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr.

Aufgrund der Festsetzung der Grundfläche von weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und dem Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2. Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und an die bestehende Regenwasserableitung angeschlossen.

6.3. Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

7. Umwelt- und Artenschutz

7.1. Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Es ist derzeit als Grünland, mit einem Gartenanteil ausgebildet. In nordöstliche Richtung schließen sich Wiesen und Streuobstbestände an, in südlichen Richtungen grenzt die Ortslage von Ebershardt an. Im Nordwesten liegt der Friedhof.

Die Gärten sollen mit einheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen und Sträuchern gestaltet werden. Die bisherige Ortsrandeingrünung nordwestlich des Plangebiets kann diese Funktion auch weiterhin ausüben.

Die nun zulässigen Bauvorhaben nehmen in geringem Umfang Boden und somit auch Fläche in Anspruch. Die mittel bis tief entwickelten Böden zeigen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit; ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch bis sehr hoch. Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen) weisen keine Bodenfunktionen mehr auf. Auch eine Grundwasserneubildung ist in diesen Bereichen nicht mehr möglich. Im Untergrund liegt der Untere Muschelkalk vor. Die Bedeutung dieses schichtig gegliederten, z.T. schwach verkarsteten Kluftgrundwasserleiters für die Grundwasserneubildung ist allerdings gering. Die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben zumindest in den Gartenanteilen erhalten. Um diese Funktionen zu unterstützen, wird eine wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Klimatisch weist das Plangebiet keine besondere Funktion auf. Durch die Versiegelung ist grundsätzlich eine Verschlechterung der klimatischen Bilanz anzunehmen, die im vorliegenden Fall allerdings sehr gering ist. Bei der Planung handelt es sich um ein sehr kleines Wohngebiet mit vier Bauplätzen, ohne riegelartige Bebauung und mit guter Durchgrünung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten; Vorfluter ist die Nagold. Das Regenwasser der Dachflächen wird in Zisternen gesammelt und kann genutzt werden. Zum Schutz von Grundwasser und Vorfluter dürfen für Dacheindeckung, Regenrinnen und Regenfallrohre keine unbeschichteten Metalle verwendet werden.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen; die biologische Vielfalt wird nicht maßgeblich eingeschränkt.

Relevante, vom Gebiet ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um ein geplantes Wohngebiet, in dem nur nicht störende Handwerksbetriebe oder ausnahmenweise nicht störende Gewerbegetriebe zulässig sind. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der wenigen zulässigen Gebäude sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Ebershardt sowie insgesamt gegeben.

Kulturgüter und sonstige wertgebende Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

7.2. Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde im November 2023 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung. Weiterhin erfolgte eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien während der Vegetationsperiode 2019.

Das Plangebiet wird als Grünland mit Gartenanteil genutzt; entlang des derzeitigen Ortsrands verläuft ein Fahrweg. Baubedingt muss die vorhandene Vegetation einschließlich einiger Bäume entfernt werden, für insgesamt fünf Bäume wird eine Erhaltung festgesetzt. Zudem verstärkt sich durch den Lückenschluss die Kulissenwirkung des Ortsrands in Richtung Nordosten geringfügig.

Ein Vorkommen von Säugetieren, mit Ausnahme von Fledermäusen, sowie von Amphibien, Reptilien, Wirbellosen und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, einschließlich ihrer Entwicklungsformen, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Für diese Artengruppen, sowie für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste, können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse liegt die Möglichkeit von sporadisch genutzten Tagesquartieren und ggf. Wochenstuben vor. Winterquartiere können ausgeschlossen werden.

Für Brutvögel ist eine Habitateignung gegeben. Die Gehölze bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter (z. B. Amsel, Buchfink, Stieglitz). Höhlenbrüter waren aktuell nicht zu erwarten, können bei einer entsprechenden Entwicklung der Bäume allerdings nicht ausgeschlossen werden. Bodenbrüter des Offenlandes (z. B. Feldlerche) finden keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2019 wurde im östlichen Teil des Plangebiets (Flst. Nr. 990) keine Vogelbrut nachgewiesen.

Vor dem Hintergrund des Habitatpotenzials wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Sträucher nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar gerodet werden dürfen.

Für zwei entfallende Bäume mit Potenzial für Fledermaus-Ruhequartiere sollen insgesamt sechs Fledermauskästen (Spaltenkästen) bereitgestellt werden. Da es sich um eine vorgezogene Maßnahme handelt (CEF-Maßnahme), müssen die Kästen vor der auf die Baufeldbereinigung folgende Aktivitätsphase der Fledermäuse zur Verfügung stehen. Bestenfalls sollten sie an verbleibenden Bestandsbäumen oder in der näheren Umgebung (z. B. Friedhof) angebracht werden.

Es ist nicht bekannt, wann die Bäume entnommen werden müssen. Es besteht die Möglichkeit, dass in den zu entfernenden Bäumen Höhlchen entstehen, die von Höhlenbrütern genutzt werden können. Die Bäume sollen daher vor dem Roden nochmals auf Höhlen überprüft werden. Alternativ können als vorsorgliche Maßnahme, zur Stützung der lokalen Population von Höhlenbrütern, je zwei Nistkästen mit Einfluglöchern von je 26 mm und 32 mm Durchmesser sowie ein Starenkasten (Einflugloch 45 mm) an Bäumen des Plangebiets oder der Umgebung angebracht werden.

Ebershardt als ländlich geprägte Ortschaft verfügt noch über ein weitgehend typisches Vogelspektrum. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, werden für Pflanzungen einheimische Laubbäume und Sträucher festgesetzt. Zudem wird darauf hingewiesen, künstliche Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen.

Zum Schutz von Insekten werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, nur nichtstörende Handwerksbetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe soll im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen werden. (Siehe Systemskizzen)

8.3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Es gilt die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen der Gemeinde Ebhausen vom 22.09.2020.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt.

8.7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

8.8. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9.1. Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

8.9.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

8.9.3. Ausschluss von Steingärten und- schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

8.9.4. Artenschutz

Für zwei entfallende Bäume mit Potenzial für Fledermaus-Ruhequartiere sollen insgesamt sechs Fledermauskästen (Spaltenkästen) bereitgestellt werden. Da es sich um eine vorgezogene Maßnahme handelt (CEF-Maßnahme), müssen die Kästen vor der auf die Baufeldbereinigung folgende Aktivitätsphase der Fledermäuse zur Verfügung stehen, d. h. bis Anfang März. Bestenfalls sollen sie an verbleibenden Bestandsbäumen oder in der näheren Umgebung (z. B. Friedhof) angebracht werden.

Es ist nicht bekannt, wann die Bäume entnommen werden müssen. Es besteht die Möglichkeit, dass in den zu entfernenden Bäumen Höhlchen entstehen, die von Höhlenbrütern genutzt werden können. Die Bäume sollen daher vor dem Roden nochmals auf Höhlen überprüft werden. Alternativ können als vorsorgliche Maßnahme, zur Stützung der lokalen Population von Höhlenbrütern, je zwei Nistkästen mit Einfluglöchern von je 26 mm und 32 mm Durchmesser sowie ein Starenkasten (Einflugloch 45 mm) an Bäumen des Plangebiets oder der Umgebung angebracht werden.

8.10. Baumerhaltungs-und Pflanzgebote

Bei den im Lageplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäumen ist im Falle einer notwendigen Rodung vorab nach 8.9.4 vorzugehen, um den Lebensraum von Brutvögeln und Fledermäusen zu erhalten.

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen lassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungs-spielraum.

Mit dem Pflanzgebot eines Baumes auf der öffentlichen Grünfläche soll die Durchgrünung fortgesetzt werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Dachform und Dachneigung

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können, gilt hier die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen.

9.2. Dacheindeckung

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können, gilt hier die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen.

9.3. Dachaufbauten

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können gilt hier die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen.

9.4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

9.5. Fassadengestaltung

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.6. Werbeanlagen

Da im Wohngebiet auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7. Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.8. Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1 Meter Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

9.10. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die *Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen* der Gemeinde Ebhausen vom 12. Dezember 2017. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

9.11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

9.12. Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

ANLAGEN

1. Abgrenzungsplan vom 03.07.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.11.2023
3. *Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen* der Gemeinde Ebhausen vom 12. Dezember 2017
4. *Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen, Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung* der Gemeinde Ebhausen vom 22.09.2020

Ebhausen, den

Schuler
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner