Gemeinde Ebhausen

Landkreis Calw

Bebauungsplan „Obere Breite“

Ortsteil Ebershardt

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Legende und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Breite“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 01.10.2023 (BGBl. I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert am 07.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 l S. 58), geändert am 23.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 01.07.2023 (GBl. Nr. 11, S. 229).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Obere Breite“

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

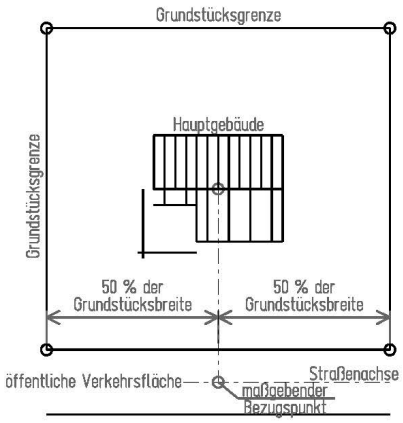
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (=Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der EFH (=Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

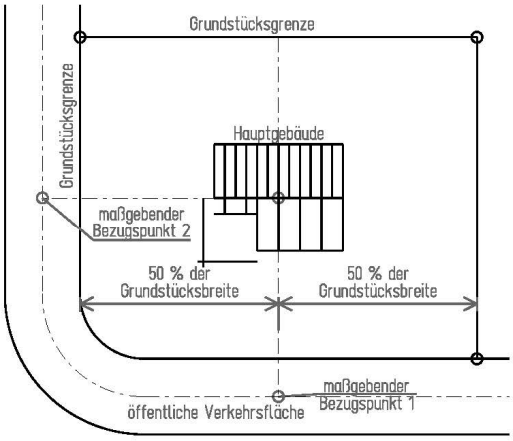
Als EFH gilt:
Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Grundstücks (Skizze A).

Bei Eckgrundstücken gilt der gemittelte Wert von Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 der Straßenachse (Skizze B).

Am Ende von Stichstraßen bezieht sich die EFH auf den Schnittpunkt der Straßenachse (Oberkante Endausbau) mit der Grundstücksgrenze. Abweichungen von der im Lageplan festgesetzten Bezugshöhe (EFH) sind um +/- 30 cm möglich. Dabei darf aber die max. zulässige Gebäudegesamthöhe (Wert im Lageplan) in Bezug auf die, wie oben beschrieben zu ermittelnde EFH nicht überschritten werden.



Skizze A



Skizze B

3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen der Gemeinde Ebhausen vom 22.09.2020. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

8 Versorgungsanlagen und- leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

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

9.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Auf unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Blei oder Zink, die im Rahmen der Dachgestaltung für Dachaufbauten, Dichtungen, etc. untergeordnet verwendet werden, sollte verzichtet werden, da ansonsten eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung des Regenwassers notwendig wird.

Die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen, Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen vom 22.09.2020 ist zu beachten.

Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

9.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

9.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

9.4 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.

9.5 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freien Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Baum- und Strauchrodungen sind, soweit sie notwendig werden, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Vogelarten und zur Vermeidung des Verbotstatbestands § 44 (1) 1 BNatSchG dürfen Bäume nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar gerodet werden.
- Für zwei entfallende Bäume mit Potenzial für Fledermaus-Ruhequartiere sind insgesamt sechs Fledermauskästen (Spaltenkästen) an Bäumen oder Gebäuden der Umgebung bereit zu stellen. Die Kästen müssen vor der auf die Rodung der Bäume folgende Aktivitätsphase der Fledermäuse zur Verfügung stehen. Diese beginnt im April.

- Alle entfallenden Bäume sind vorab auf Bruthöhlen von Vögeln zu überprüfen. Für entfallende Bruthöhlen ist ein Ersatz im Verhältnis 1 : 2 an Bäumen in der Umgebung zu erbringen.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Anlage) wird hingewiesen.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Erhaltung von Bäumen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebot Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage des Baumes kann aus gestalterischen oder technischen Gründen geringfügig (bis zu 3,0m) abweichen.

Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 (2014-07) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu gewährleisten.

5.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7.0 Landwirtschaft und Obstbau

Das Baugebiet "Obere Breite“ liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

8.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

9.0 Artenschutz

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen. Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden. Für weitere Informationen wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus – Hilfestellung für Bauherren, Architekten und Handwerker“ verwiesen (http://www.artenschutz-am-haus.de/).

10.0 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasser-leitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

11.0 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen wird hingewiesen.

PFLANZLISTE

Obstbäume	Äpfel:	Blauacher Wädenswil
		Börtlinger Weinapfel
		Gehrers Rambour
		Goldrenette von Blenheim
		Öhringer Blutstreifling
		Ontario
		Redfree

		Remo
		Rewena
		Rheinischer Bohnapfel
		Schweizer Orangen
		Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne
		Kirchensaller Mostbirne
		Metzer Bratbirne
		Palmischbirne
		Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge
		Hauszwetschge
		Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
Weitere Laubbäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
Sträucher	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Ebhausen, den

Rottenburg, den

Schuler
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner