



**Gemeinde Ebhausen
Landkreis Calw**

Bebauungsplan „Obere Breite“

Textliche Festsetzungen - Entwurf

Stand: 16.09.2021



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



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
"OBERE BREITE"
GEMEINDE EBHAUSEN, GEMARKUNG EBERSHARDT
LANDKREIS CALW

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Obere Breite“ in der Gemeinde Ebhausen, Ortsteil Ebershardt

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 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

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 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.

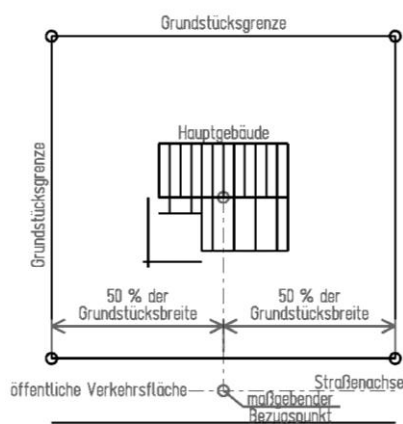
Als EFH gilt: Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Grundstücks (Skizze A).

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

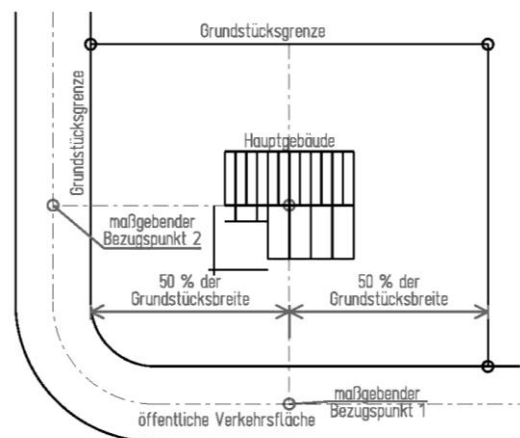
Am Ende von Stichstraßen bezieht sich die EFH auf den Schnittpunkt der Straßenachse (Oberkante Endausbau) mit der Grundstücksgrenze.

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

3.0 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 Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 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 14. Januar 2019.

Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

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.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

8.0 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.

9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

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

10.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen ist die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen, Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen vom 14. Januar 2019 zu beachten.

Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Artenschutz

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

11.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 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. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

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 abzuschleppen 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 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

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

- Zum Schutz von Fledermäusen, und zur Vermeidung des Verbotstatbestands § 44 (1) 1 BNatSchG dürfen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar gerodet werden.
- Zum Schutz von Vögeln, und zur Vermeidung des Verbotstatbestands § 44 (1) 1 BNatSchG sollten auch Bäume mit geringerem Stammdurchmesser und Sträucher, vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden. In Anlehnung an § 39 BNatSchG wird dafür der Zeitraum Oktober bis Februar empfohlen.

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen. Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfen 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/>).

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
 Metzger Bratbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
 Frühzwetschge
 Hauszwetschge
 Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder
 Veredlungen (kleinerer
 Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
 Quercus petraea

Feldahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Esche
 Stieleiche
 Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana
 Cornus sanguinea
 Ligustrum vulgare
 Prunus avium
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Viburnum lantana

Hasel
 Roter Hartriegel
 Liguster
 Vogelkirsche
 Schlehe
 Hundsrose
 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.

Bebauungsplan „Obere Breite“
Schriftlicher Teil (Teil B)
I. Bebauungsplan
II. Örtliche Bauvorschriften
Gemeinde Ebhausen, Gemarkung Ebershardt, Landkreis Calw

Ebhausen, den

Schuler
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner