

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) (§ 4 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei Hausgruppen gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) jeweils für die einzelne Hausgruppe (Baufeld insgesamt).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

WA 1 (Z = I)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 7,50 m

WA 2, WA 3 (Z = II)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 8,50 m

WA 4, WA 6 (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

WA 5 (Z = III)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 11,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pulldächer:

| | |
|---------------------------------|--------|
| Maximale Gebäudehöhe (GH max.): | 8,50 m |
| Maximale Traufhöhe (TH max): | 6,30 m |

Der Versatz beim versetzten Pulldach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf maximal 2,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (bei mehrseitig geneigten Dächern)

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim geneigten Dach, Pulldach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pulldach) wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) - Darstellung in der Planzeichnung - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser

Teilgebiet WA2, WA 3, WA 4, WA 5.:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet WA 6:

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)Teilgebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten (gilt auch für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen).

Teilgebiet WA 5

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 8,0 Wohneinheiten.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, "Leitungsrecht", ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung durch die Stadt Erbach zulässig. (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,0 m)

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erbach. (Abwasser)

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.10.1 Öffentliche Grünflächen**Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.

Zweckbestimmung: Rückhaltung von Versickerung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. Sie dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Einbindung des Ortsrands in die umgebende Landschaft.

1.10.2 Private GrünflächenZweckbestimmung: Streuobstwiese

Die Nutzung der privaten Grünfläche wird beschränkt auf eine nicht störende landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist als Grünland zu bewirtschaften.

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

Maßnahme 1: Artenschutz

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Nisthilfen

Im Plangebiet oder im Umfeld des Geltungsbereichs müssen vor der Rodung der Streuobstbestände mindestens zehn Vogelnistkästen angebracht werden. Die Kästen müssen dauerhaft unterhalten werden.

Maßnahme 3: Habitatbäume Holzkäferarten

Bei der Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Habitatbäume ist der komplette, morsche Stamm jeweils zu sichern und in Form einer Todholzpyramide an geeigneter Stelle bis zum gänzlichen Verfall zu sichern.

Maßnahme 4: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke, die keine Retentionszisterne (Maßnahme 6) erstellen müssen, ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser muss der Versickerungsfläche zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Für die geplanten Baugrundstücke (32-35, 42-44 und 46-50) ist eine Retentionszisterne zu erstellen.

Maßnahme 5: Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der das Wasser in die natürliche Abflussmulde in Richtung Erlenbach ableitet.

Maßnahme 6: Retentionszisternen – Speicherung und Nutzung, Versickerung

Retentionszisterne

Für die geplanten Baugrundstücke (32-35, 42-44 und 46-50) ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und Carports einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen.

Die Zisternengröße und der Drosselabfluss ist, in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachflächen, nach der folgenden Tabelle zu bemessen:

| Dachfläche | Drosselabfluss | Retentionsvolumen |
|--------------------------|----------------|-------------------|
| bis 100 m ² | 0,3 l/s | 2 m ³ |
| 100 – 150 m ² | 0,4 l/s | 3 m ³ |
| 150 – 200 m ² | 0,5 l/s | 4 m ³ |
| 200 – 250 m ² | 0,6 l/s | 5 m ³ |

Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Laubbäume Rückhaltebecken

Auf den gekennzeichneten Stellen im Bereich des Rückhaltebeckens ist je ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste 1- Laubbäume

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Wild-Birne | (Pyrus pyreaster) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| Obsthochstämme in Sorten | |

Pflanzgebot 2: Wildhecken

Entlang des Feldwegs 1553 sind auf einer Breite von 3,00 m wegebegleitende Pflanzungen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste 2: Hecken

| | |
|---------------------|----------------------|
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |

Pflanzgebot 3: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Pflanzliste 3- Straßenbäume

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Kegelförmiger Spitz-Ahorn | (Acer platanoides ‚Cleveland‘) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Baum-Hasel | (Corylus colurna) |
| Purpur-Erle | (Alnus x spaethii) |

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

- 1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit geeigneten Obstbäumen zu ersetzen.
- 1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- 1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**
Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Es ist für jedes Baugrundstück eine gesonderte EFH festgesetzt.
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.
- 1.16 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
-Stützmauer gegen Außengebietswasser- (§ 9 (2) 2 und BauGB § 9 (5) 1 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Zum Schutz vor Außengebietswasser sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, an der nördlichen Grundstücksgrenze, der nördlich der Erschließungsstraße liegenden, bergseitigen Grundstücke, Sockelmauern mit einer Höhe von 0,50 m über bestehendem Gelände zu errichten.

Die Regelungen nach §11 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zum einzuhaltenden Abstand von 0,50 m der Sockelmauern zu landwirtschaftlichen Flächen sind hier nicht einzuhalten.

Die Stützmauern, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.
- 1.16.1 Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)**
Die Sockelmauern sind vor einer Bebauung der mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bauplätze zu erstellen und bis zum Abschluss des folgenden, nördlich angrenzenden Erschließungsabschnittes des Baugebietes vorzuhalten. Nach der Erstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen des nächsten Bauabschnittes des Baugebietes können die Sockelmauern entfernt und die Fläche als Hausgarten genutzt werden.

2. Hinweise

2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserversorgung Erbach-Zipperäcker. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 20.03.1992 sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu beachten.

2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.6 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen, auch auf Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können, sind zu dulden.

Auf die §§ 11 (Tote Einfriedigungen), 12 (Hecken) und 16 (Sonstige Gehölze) des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) und die dortigen Abstandsregelungen wird verwiesen. Für die nördlich der Erschließungsstraße liegenden, bergseitigen Grundstücke gelten gesonderte Regelungen. (vgl. Schriftlicher Teil – 1.16 -Stützmauern gegen Außengebietswasser)

3. Empfehlung

3.1 Zisternen

Je Baugrundstück sollte 1 Anlage (z. B. Zisterne) zum Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser angelegt werden. Die Wiederverwendung als Grauwasser bedarf der besonderen Genehmigung durch die Stadt Erbach.

Das Fassungsvermögen einer Zisterne sollte mindestens 5 m³ betragen.

3.2 Grundwasserneubildung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Häuser sollte breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.

Es muss jedoch sichergestellt werden, dass keine punkt- oder linienförmigen Versickerungen durch Herstellen von Sickergraben, Sickerschächten usw. stattfinden können. Sofern Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gefasst wird, ist der Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

3.3 Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft erhalten werden.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Wild-Birne | (Pyrus pyreaster) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| Obsthochstämme in Sorten | |

Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

3.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Bereiche sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Vorentwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker III“****Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes Metallblech verwendet werden.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,00 m an den Ortgang heranreichen. Der Abstand des Hochpunktes (Dachaufbauten / Dacheinschnitte) zum Gebäudefirst muss mindestens 0,75 m betragen. (Ansichtsmaß)

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig.

4. **Stellplatzherstellung** (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb des eigenen Grundstücks bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und sind im Verhältnis 1:3 oder flacher zur Nachbargrenze abzuböschten.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

6. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedigungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe zugelassen. Entlang von Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt (Rasen und Blumen, etc.), aber nicht bepflanzt (Sträucher, o.ä.) werden und dient auch der Schneelagerung. (vgl. Schriftlicher Teil – 1.16 -Stützmauern gegen Außengebietswasser)

7. **Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel), und diese auf dem Dach, zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

8. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Dabei kann der Stauraum (5m) vor der Garage angerechnet werden.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Stellplatzherstellung
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
6. Einfriedigungen
7. Außenantennen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Abstandsflächen der Gebäude
10. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 11.09.2019

Erbach, den 11.09.2019

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Achim Gaus
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hafenäcker III“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

21.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung
- Einsichtnahme und Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Erbach, den _____

Achim Gaus
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Erbach den, den _____

Achim Gaus
Bürgermeister