

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

1. Bebauungsplan „Schranken III“

Stadt Erbach, Gemarkung Donaureden, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- 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 zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig:

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

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 i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

1.2.3.1 Hauptbaukörper

Traufhöhe (TH) max.:	4,70 m
Firsthöhe (FH) max.:	9,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die First- bzw. Gebäudehöhe beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

1.2.3.2 Quer- und Zwerchgiebel

Die maximale Traufhöhe von Quer- und Zwerchgiebeln ist auf 2,30 m beschränkt.

Die Traufhöhe von Quer- und Zwerchgiebeln wird gemessen von der tatsächlichen Obergeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Quer- bzw. Zwerchgiebels.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach BauNVO § 22 (2) festgelegt.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren und überdachten Stellplätze (Carports) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauGB)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Maßnahme 1: Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen (Hanglage) nördlich des Plangebiets ein geeigneter Ableitungswall anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Pflanzungen entsprechend dem Pflanzgebot 2 vorzunehmen.

Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Außengebietswasser

Das Außengebietswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und den Versickerungs-/Retentionsanlagen zuzuführen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein ausreichend dimensioniertes Versickerungs-/ Retentionsbecken mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen ist getrennt vom Schmutzwasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurück zu halten.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern. Eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

Flächen für PKW-Verkehr wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine).

Pro Baugrundstück wird die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Mindestgröße von 5 m³ in Form einer Zisterne vorgeschrieben.

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

Pflanzgebot 1: Bepflanzung auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind variabel. Es sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

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.

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.

Pflanzgebot 2: Ortsrandeingrünung

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken anzulegen. Die Hecken- und Baumpflanzungen am Rand des Baugebiets haben in Ost-Westrichtung mindestens 50 % der Länge des angrenzenden Baugrundstückes einzunehmen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand hat 1,5 * 1,5 m zu betragen.

1.11 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1:

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

Pflanzliste 2:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

- 1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht 1:
Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet.

- 1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen (Straßen und Wege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

- 1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle geplanten Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Die vorgesehene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

2. Hinweise

2.1 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. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.

2.2 Erdaushub und schonender Umgang mit Böden

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.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

2.3 Archäologische Fundstellen

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Stadt 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Lössführenden Fließerdern und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

2.6 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für Wärmepumpen

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2.7 Verwendung von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die im Leitfaden genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden.

2.8 Hochspannungsfreileitung

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 35 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungssachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Sued-HS, Tel. 07433-2600-3144 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

2.9 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Flächenbewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen innerhalb des Wohngebiets führen können.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Schranken III“

Stadt Erbach, Gemarkung Donaureden, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung darf 25° nicht unter- und 42° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten, Dachgauben, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun und Grau bis Anthrazit zu verwenden.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. **Photovoltaik und Solar** (§ 74 (1) 1 LBO)

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden.

Verwendet werden dürfen ausschließlich nicht glänzende, entspiegelte Solarmodule von denen keine Blendwirkung ausgeht.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

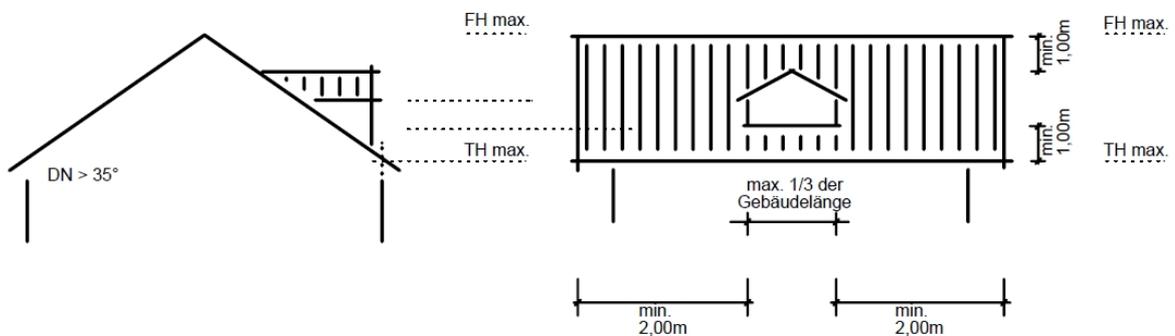
Einzelne Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers zulässig.

Mehrere Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind bis max. 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers zulässig.

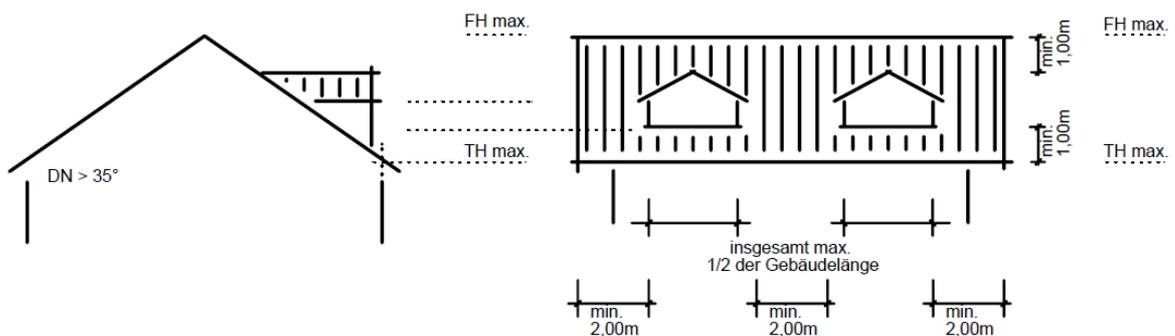
Der Mindestabstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang sowie zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 2,00 m betragen.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum First und zur Traufe muss mindestens 1,00 m (Ansichtsmaß) betragen.

Dachaufbau



mehrere Dachaufbauten



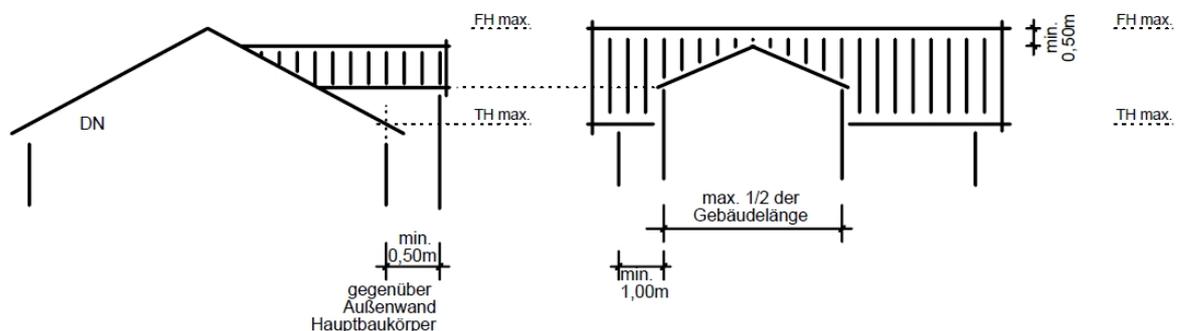
5. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Breite von Quer- und Zwerchgiebeln darf max. 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers betragen und nicht weiter als 0,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur seitlichen Gebäudekante muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Firsthöhe des Quer- bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m (Ansichtsmaß) unter der tatsächlichen Firsthöhe des Hauptbaukörpers liegen.

Quer- und Zwerchgiebel**6. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Stark glänzende und stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 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. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

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

8. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche, Zufahrten und Zugangsflächen sind ausschließlich aus wasser-durchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Dränpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen, damit das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Holzlattenzäune, Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig und die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Im Übrigen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

10. Außenantennen (§74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) mit einem Durchmesser von max. 1,00 m zulässig.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum (5,0 m) vor der Garage bzw. Carport kann angerechnet werden.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche an das jeweilige Höhenniveau der Verkehrsfläche anzugleichen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Im Übrigen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

12.2 Stützmauern

Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen.

Stützmauern sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Zu öffentlichen Flächen ist mit Stützmauern mindestens ein Abstand von 0,80 m einzuhalten.

13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Photovoltaik und Solar
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
5. Quer- und Zwerchgiebel
6. Fassadengestaltung
7. Gestaltung der unbebauten Flächen
8. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten
9. Einfriedungen
10. Außenantennen
11. Stellplatzverpflichtung
12. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 10.09.2024

Erbach, den 10.09.2024

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

Achim Gaus
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Schranken III“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Schranken III“,

Stadt Erbach, Gemarkung Donaureden, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	21.10.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.12.2019 – 13.01.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.12.2019 – 13.01.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss	21.11.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	01.12.2022
Entwurfsbeschluss	15.07.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	18.07.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs	22.07.2024 – 23.08.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.07.2024 – 23.08.2024

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 _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Erbach, den _____

Bürgermeister