

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Beim Stadtgarten“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 45° bis 51°.

Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben, Flachdachgauben oder als Krüppelwalm. Zwerchgiebel sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Die max. Breite der Dachaufbauten darf 4 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten untereinander müssen einen Mindestabstand (Außenwand zu Außenwand) von 1,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenwand giebelseitig muss mind. 1,5 m betragen.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand senkrecht vom First des Hauptgebäudes gemessen von 0,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der zugehörigen durchlaufenden Traufe beträgt 0,25 m (Ausnahme Zwerchgiebel).

Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

#### **1.4 Dacheindeckung**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder dauerhaft beschichteten Metallelementen in brauner, roter, rotbrauner oder grauer Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser  
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.

Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile zu verwenden

#### **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

#### **1.6 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen.

Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

Als Werbeanlagen gelten auch freistehende Werbeanlagen, wie Werbefahnen und Pylone.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Fenster und Türen nicht verdecken oder überschneiden.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkung verursachen.

Sind in einem Gebäude mehrere Betriebsstätten vorhanden, sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.

Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sowie blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen.

Die maximale Fläche aller Werbeanlagen zusammengerechnet beträgt insgesamt pro Gebäude max. 10 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen, wie Schilder, Fahnenmasten, Pylone, etc. dürfen eine Höhe von 4 Meter nicht überschreiten. Sie haben einen Abstand von mindestens 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die maximale Größe einer Ansichtsfläche beträgt insgesamt 5 m<sup>2</sup>.

Verfahrensfreie Vorhaben sind auf die festgelegte Fläche anzurechnen.

## **2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

- 2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2019
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....  
Achim Gaus, Bürgermeister

## TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Beim Stadtgarten“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.116 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 178, 179, 179/2, 178/1, 178/2, 180 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 181 und 180/1 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Bach“, Flurstück Nr. 178/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

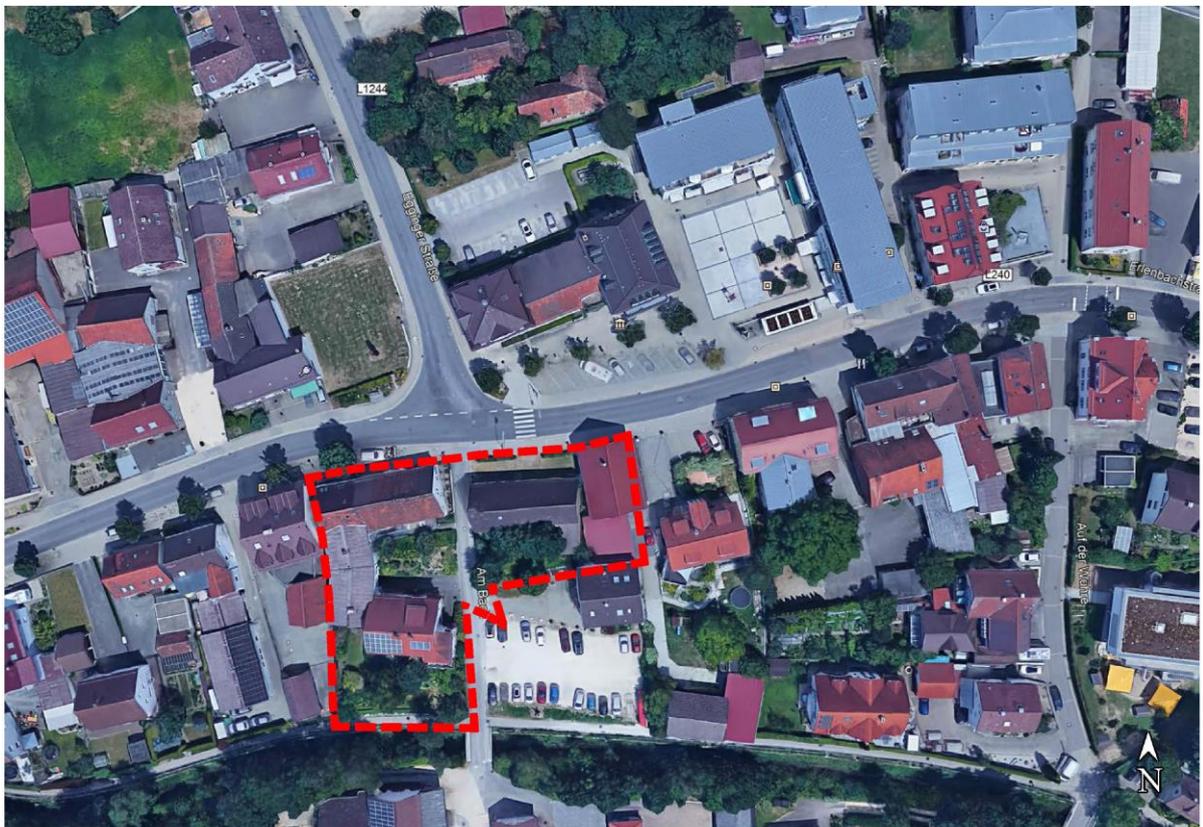
- Im Norden durch die Erlenbachstraße - L240, Flurstück Nr. 234 und Wegeflächen entlang der Erlenbachstraße, Flurstücke Nr. 172 und 234/1,
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 181/1 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 181,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 179/1, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 180/1, einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Bach“, Flurstück Nr. 178/3 sowie durch die Wegefläche, Flurstück Nr. 174/1,
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 177.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, südlich an der Erlenbachstraße, (L240) am Kreuzungsbereich zur Egginger Straße. Gegenüber befindet sich das Rathaus.

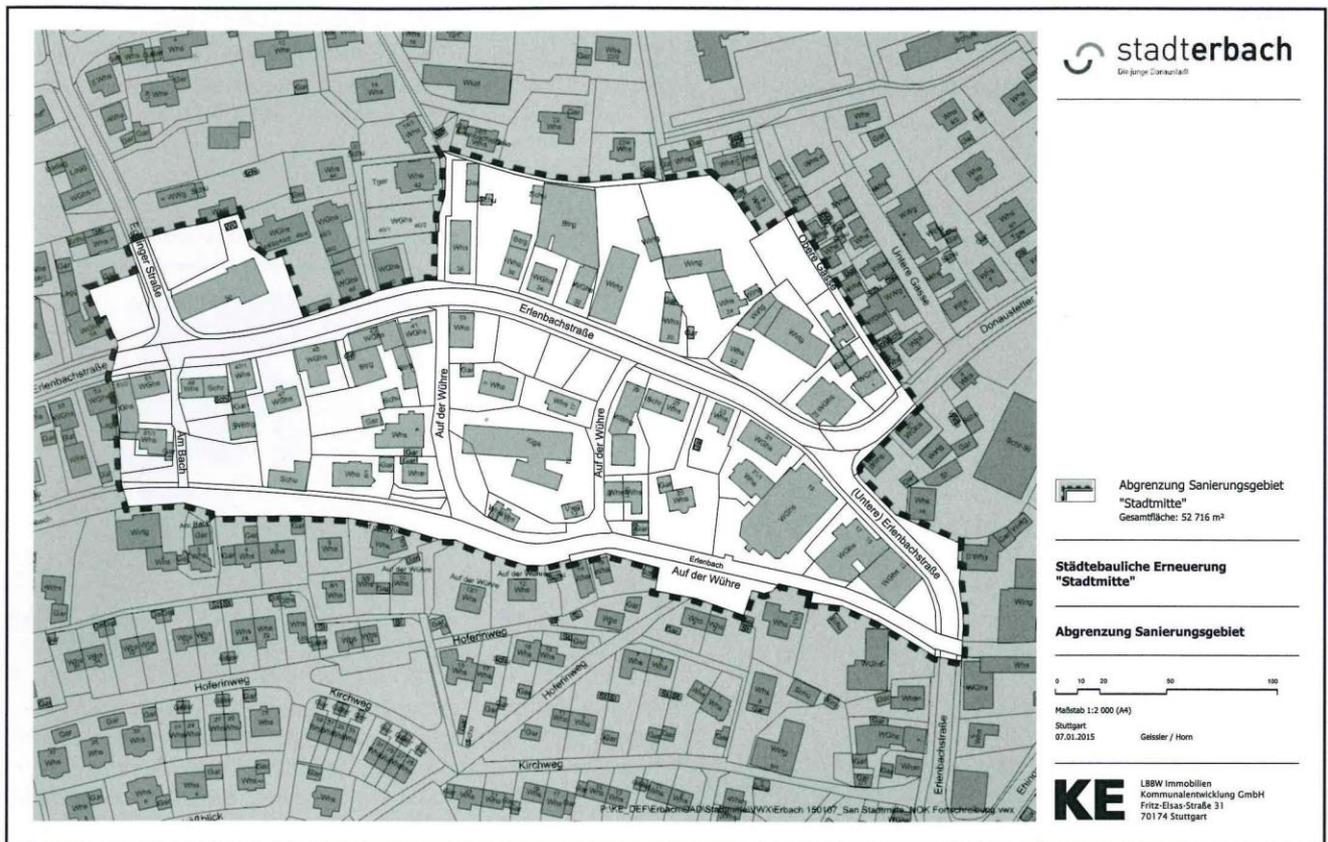
Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken 5 Wohn-/Geschäftshäuser, von denen 2 Leerstand aufweisen, sowie Nebengebäude. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her überwiegend starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bis auf den Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Bach“ in Privatbesitz.



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in Kraft getreten am 19.02.2015.



### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung, Dachaufbauten und Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden umgebenden Dachformen in Erbach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 22.10.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Beim Stadtgarten“ gefasst.

Am 22.10.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Beim Stadtgarten“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.12.2018 lag der Bebauungsplan vom 27.12.2018 bis 31.01.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 12.02.2019

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....  
Achim Gaus, Bürgermeister

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Stadtgarten“

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 22.10.2018
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 20.12.2018
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 22.10.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2 ) und § 4 (2) BauGB am 20.12.2018
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.08.2018 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 27.12.2018 bis 31.01.2019
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Erbach, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am .....

Erbach, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)