

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“

Stadt Erbach, Gemarkung Dellmensingen, 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 in Kraft treten 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 Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) BauNVO und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Maximale Traufhöhe (TH max.): 11,00 m

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

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig.

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

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der maßgebenden Straßenverkehrsfläche.
Die maßgebende Straßenverkehrsfläche ist der „Fröblweg“.

Die 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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Kirchenöschle, Änderung 2019“

Stadt Erbach, Gemarkung Dellmensingen, 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

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

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Äußere Gebäudeflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk, Beton oder Holz auszuführen. Plattenverkleidungen, glänzende und reflektierende Materialien sowie unbeschichtetes Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Nähere Material- und Farbangaben sind mit den Bauvorlagen einzureichen. Auffallende Farben sind zu vermeiden.

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

Glänzende und reflektierende Materialien sowie Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

3. **Aneinandergebaute Gebäude und Garagen** (74 (1) LBO)

Aneinander gebaute Gebäude und Garagen müssen bezüglich ihres Baumaterials, Bauweise, Höhe evtl. Abschlussbänder (Verwahrungen) sowie Dachdeckungsmaterials aufeinander abgestimmt werden.

Die Höhen der Öffnungen sind aufeinander abzustimmen.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich 0,50 m nicht überschreiten. Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagenplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig.

Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wenn diese beidseitig eingewachsen sind.

6. Abfallbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Reutlingen, den

Erbach, den

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

Achim Gaus
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“

2. Örtliche Bauvorschriften „Kirchenöschle, Änderung 2019“

Stadt Erbach, Gemarkung Dellmensingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Erbach, den

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Erbach, den

Bürgermeister