

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Adler", M = 1 : 500

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN
1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2007 (BGBl. I S. 3634)
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, Ser. 5-416)
1.4 Flächennutzungsverordnung 1990 (FlanVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, Ser. 5-698)

- 2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
2.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.2.1 Grundflächenzahl (GFZ)
2.2.2 max. zulässige Grundflächenzahl (GFZ) = 0,4
2.2.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 8 % ist zulässig.
2.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
2.2.5 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
2.2.6 Zahl der Vollgeschosse
2.2.7 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2
2.2.8 Gebäudehöhe
2.2.9 max. zulässige Gebäudehöhe: 9,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze

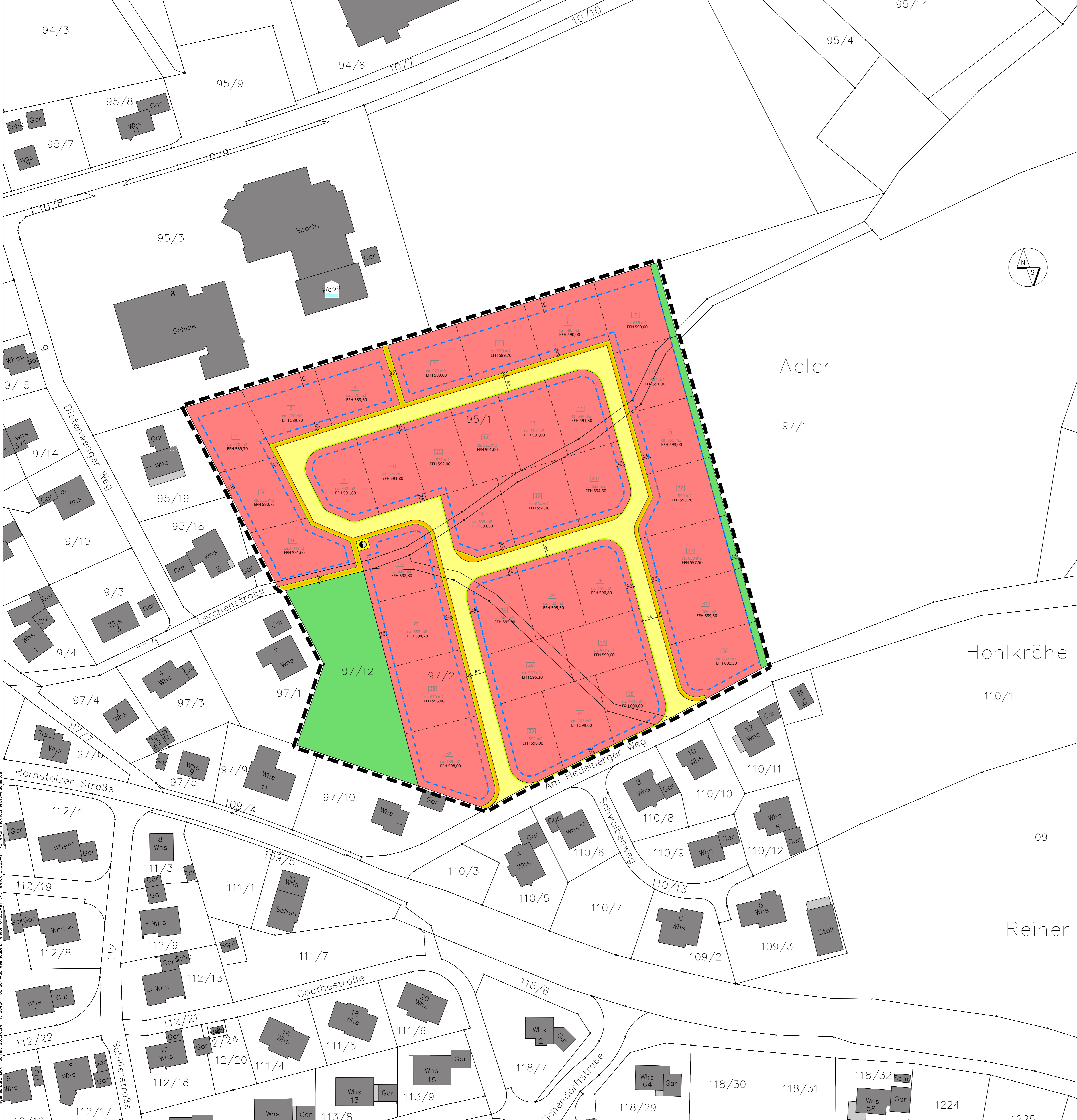
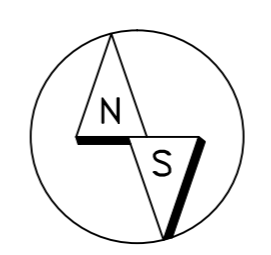
- 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 13 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nach ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend Landesbauordnung zuzulassen.
2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximal zulässige Erdgeschossbodenhöhe (EFH) ist für jedes Grundstück im Plan eingetragen.
2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Gehweg
Trottoirfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)
Trottoirfläche
private Grünfläche

- 2.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)
Trottoirfläche
2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
private Grünfläche
2.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
- pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbau- oder Obstbaumart (Apfel oder Birne) zu pflanzen;
- auf den östlichen Baugrundstücken (Nrn. 7, 15, 21, 22, 23, 31 und 36) sind für Obstbaumartungen pro angelegtem Baugrundstück auf mindestens 1/3 der Grundstücksfläche ein mindestens 2-reihiger Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Dornsträucher sollte bei mindestens 25 % liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte 1,00 - 1,50 m betragen. Die Arten sind aus der Pflanzliste auszuwählen.
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelbäumen unzulässig.

- Pflanzliste
Bäume
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Alnus incana
Carpinus betulus
Fragaria sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padalis
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Großsträucher und Sträucher
Berberis
Berberis vulgaris
Corylus avellana
Pflaferhirschen
Eucornia serotena
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Schliehe
Prunus spinosa
Rhus catharticus
Rosa canina
Rosa carolina
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

- Stellplätze und befestigte Hofflächen
Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdrughängigen Belägen (z.B. Rasenplaster, Rasengittersteine, Drainplaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden sowie kein fröhrt festgesetzt.
Faktoren der Dachdeckung: rot bis rotbraun und anthrazit

- 2.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO
3.1 Dachform: geneigtes Dach
3.2 Dachneigung: 12 bis 38 Grad
3.3 Dachdeckung
Die Dachdeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
3.4 Dachaufbauten
Abweichend zu 3.2 sind für Dachaufbauten Dachneigungen von 0 - 38 Grad zulassen.
3.5 Außenwände
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
3.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen
Höhe bei freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen: höchstens 3,5 m gemessen von der Oberkante Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
3.7 Stellplätze
Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.
3.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
3.9 Gestaltung der Flächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
3.10 Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.



- 3.11 Entwässerung
Der Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in den Mischwasserkanal des Baugbietes einzuleiten, der an die bestehende Mischwasserkanalisation von Eberhardzell angeschlossen wird.
4. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
5. HINWEISE
5.1 Begrünung
5.2 Beleuchtung
5.3 Oberflächenabfluss
5.4 Archäologische Funde
5.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen
5.6 Wasserhaltungsmaßnahmen
5.7 Wasserrechtspflichten
5.8 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Table with 3 columns: GEFÄHRTIGT, ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS, SATZUNGSBESCHLUSSE. Includes names like Huchler and dates.

Table with 3 columns: AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST, ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ÖFFENTLICH, FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRT, WEITERE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRT, PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 05.08.2019 (BauGB), FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (BauGB), PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 08.11.2018 (BauGB) UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 20.04.2014 (BauGB), BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (BauGB), SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST.

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 20.05.2019 überein.
Ausgefertigt: Gemeindef Eberhardzell, Grabherr, Bürgermeister

ingenieurbüro max huchler
Berater: Ingenieur
Abfallwirtschaft, Abwasseranlagen, Kommuneentwicklung, Tiefbau, Straßenbau, Umweltschutz, Wasserversorgung

Table with 2 columns: Auftraggeber, Maßnahme, Bearbeitet, Plangröße, Maßstab, Datum. Includes 'Gemeinde Eberhardzell', 'Baugbiet "Adler"', 'Huchler', '1 : 500', '20.05.2019'.

ingenieurbüro max huchler, Stockacker 1, 8854 Hochdorf-Schwabenhausen, Telefon: 07205-91174, Telefax: 07205-91173, Email: max.huchler@mh-huchler.de