



Gemeinde Eberhardzell  
Landkreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ADLER“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 20.MAI 2019**

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 20.Mai 2019

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Eberhardzell
  - 5.3 Gestaltung der Gebäude
  - 5.4 Erschließung
  - 5.5 Landschaftsbild
  - 5.6 Immissionen
  - 5.7 Artenschutz
  - 5.8 Umweltschutz
  - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Eberhardzell hat bereits im Flächennutzungsplan den Großteil des Plangebietes für die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen. Hintergrund sind fehlende Bauplätze für Wohnbebauung innerhalb des Ortsteiles Eberhardzell und gleichzeitig die hohe Nachfrage durch Bauwillige, insbesondere auch Ortsansässige.

Erfordernisse für die Planung sind:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten

Die Entwurfsziele sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Die Bauplatzflächen betragen insgesamt ca. 20.820 m<sup>2</sup>. Mit der im Entwurf festgesetzten GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung dieser um 8 % ergibt sich eine Grundfläche von 0,48 x 20.820 = ca. 9.994 m<sup>2</sup>. Somit sind durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 03.07.2017 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 06.07.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.07.2017 bis 03.08.2017 statt.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2018 fand eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. In dieser Sitzung wurde auch der Billigungsbeschluss des Entwurfes vom 05.04.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 27.04. bis 08.06.2018 statt. Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 08.11.2018 eingearbeitet.

Dieser Entwurf wurde am 26.11.2018 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung mit Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.01.2019 bis 14.02.2019 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 20.05.2019 eingearbeitet.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils vom 20.05.2019 wurden in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 20.05.2019 als Satzungen beschlossen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Eberhardzell und wird nach Norden hin durch das Gelände der Schule mit Mehrzweckhalle und Schulsportplatz, daran nördlich anschließend folgt die Schulstraße mit einem ebenfalls nördlich daran gelegenen Gewerbebetrieb. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung von Eberhardzell an. Östlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst ca. 26.667 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 77/1 (Teilfläche), 95/1 (Teilfläche), 97/1 (Teilfläche), 97/2 und 97/12 der Gemarkung Eberhardzell.

## 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Grünlandwirtschaftsfläche bzw. private Grünfläche (Flst.97/2) genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bebauungen von Eberhardzell
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

## **3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen**

Der größte Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eberhardzell als Wohngebiet dargestellt.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### 5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Eberhardzell.

### 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Eberhardzell

Im Ortsteil Eberhardzell hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze im Eigentum. Gleichzeitig herrscht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen vorwiegend für Einfamilienhäuser, insbesondere auch von Bürgern der Gemeinde. Daher sollen im Plangebiet solche Plätze geschaffen werden.

### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden baulichen Umfeldes der Wohnbebauungen erhalten. Dieser besteht aus ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen an diesem Umfeld orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

### 5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt von der Straße „Am Hedelberger Weg“ über zwei Straßenanschlüsse der inneren Erschließung des Gebietes. Diese verkehrsmäßige Anbindung ist sinnvoll, da die Lerchenstraße im angrenzenden Bestand eine zu geringe Breite (ca. 3,95 m) aufweist und somit ungeeignet ist. Zudem ist die Leistungsfähigkeit dieser Zufahrtssituation durch die Hornstolzer Straße (Landessstraße) und die Straße „Am Hedelberger Weg“ (ca. 5,5 m Fahrbahn plus Gehweg ca. 1,5 m) als gut anzusehen. Bezogen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Hedelberger Weg“ ist hier zwar mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs zum und vom zukünftigen Baugebiet zu rechnen. Allerdings ist diese Straße bislang mit geringem

Verkehrsaufkommen einzuschätzen, so dass sich in der Summe keine besondere Verkehrsbelastung erwarten lässt.

Zur einfachen und kurzen Erreichbarkeit der Ortsmitte von Eberhardzell ist eine Fußwegverbindung zur Lerchenstraße vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über neu zu verlegende Wasserleitungen innerhalb des Gebietes, die an die Wasserversorgung der Gemeinde Eberhardzell angeschlossen werden. Die bislang im Gebiet vorhandenen Wasserversorgungsleitungen werden im Rahmen des Umbaus der Wasserversorgung Eberhardzell umgelegt bzw. außer Betrieb genommen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem. Hierbei wird das häusliche Abwasser sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Mischwasserkanalisation gesammelt und nach Norden zum Mischwasserkanal der Gemeinde in der Schulstraße abgeleitet. Hierzu muss eine Leitungsanschluss vom Gebiet im Fußweg zwischen den Plätzen 3 und 4 sowie über das Gelände der Schule/Mehrzweckhalle bis zum bestehenden Anschluss in der Schulstraße verlegt werden.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke soll auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und in einer Retentionszisterne zwischengespeichert, genutzt und gedrosselt abgeleitet werden. Hierzu werden im Rahmen der Erschließung auf jedem Grundstück solche Zisternen gesetzt, die nach dem Verkauf der Bauplätze in das Eigentum der Bauherren übergehen. Der Drosselablauf der Retentionszisternen sowie der Drainageablauf aus den Grundstücken wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und ebenfalls – parallel zum Mischwasserkanal – zur Schulstraße abgeleitet. Dort soll im Jahr 2018 im Rahmen einer anderen Maßnahme ein Regenwasserkanal zur Umlach gebaut werden. Die entsprechende Wassermenge des Gebietes wird bei der Planung des Regenwasserkanals berücksichtigt.

Für die Entwässerung des Gebietes werden in gesonderten Verfahren Benehmen und Erlaubnisse beantragt.

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom ist gem. Vorschlag des Versorgungsunternehmens ein Standort für eine Trafostation festgelegt worden.

#### 5.5 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln. Landschaftlich prägend sind die großen Gebäude der nördlich angrenzenden Schule mit Mehrzweckhalle sowie des Gewerbebetriebes. Zur Eingrünung des entstehenden Ortsrandes werden am östlichen Rand des Gebietes private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten festgesetzt.

#### 5.6 Immissionen

Aufgrund der Nähe zu Schule, Mehrzweckhalle, Sportgelände und dem Gewerbebetrieb wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ist in der Anlage beigefügt. Die Untersuchung ergab keine Beeinträchtigung des Gebietes, die dort vorgenommene Empfehlung eines zusätzlichen Abrückens der nördlichen Bebauung wurde im Bebauungsplan durch die Baugrenze berücksichtigt. Die im Gutachten angesprochene Modifikation der Lüftungsanlage wird seitens der Gemeinde vorgenommen. Ebenso wird die Benutzungsordnung der Halle dahingehend geändert, dass die Fenster nach 22 Uhr bei Veranstaltungen geschlossen sein müssen.

Das Lärmgutachten geht aufgrund der Veranstaltungszahlen der letzten Jahre von nicht mehr als 10 Veranstaltungen pro Jahr nach 22 Uhr mit großen Besucherzahlen aus.

#### 5.7 Artenschutz

Hier wird auf das entsprechende Gutachten in der Anlage verwiesen. Der bestehende Gehölzsaum entlang des Sportgeländes ist im Eigentum und der Unterhaltung der Gemeinde und wird von dieser als solcher erhalten. Da die Gemeinde schon seit einigen Jahren für neue Straßenbeleuchtungen nur noch LED-Technik einsetzt, ist mit keiner nennenswerten Störung durch diese Lichtquellen zu rechnen.

#### 5.8 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen. Im Hinblick auf die östlich vorhandene Wasserfassung der Gemeinde Eberhardzell und zur Erkundung des Baugrundes wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist in der Anlage beigefügt. Es kommt zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen der „Postquelle“ zu erwarten sind.

Um jedoch diese für Eberhardzell zentrale und wichtige Wasserfassung langfristig zu sichern, werden

Erdreichwärmepumpen im Gebiet ausgeschlossen, um die Möglichkeit von hieraus entstehenden potentiellen Risiken auszuschließen.

### 5.9 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Starkregengefahrenkarten liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Daher wurde vom Verfasser durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit und Befragung der Gemeindeverwaltung Abschätzungen getroffen. Bislang liegen seitens der Gemeindeverwaltung keine Informationen über relevante Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Das Gelände im Bereich des Gebietes fällt von Südosten nach Nordwesten auf das Gebiet mit teils erheblichem Gefälle zu. Durch das Quergefälle der Straße „Am Hedelberger Weg“ nach Süden hin ist davon auszugehen, dass ankommender Oberflächenabfluss von Flächen südlich dieser Straße in bzw. auf dieser Richtung Hornstolzer Straße abgeleitet wird. Aufgrund der abzuschätzenden Größe des Einzugsgebietes und des Geländegefälles geht der Verfasser davon aus, dass Starkregenereignisse von den Flächen südlich der Straße „Am Hedelberger Weg“ für das Gebiet keine maßgebliche Gefahr darstellen werden. Ein sich bildender Starkregenabfluss von den Flächen nördlich „Am Hedelberger Weg“ wird das Gebiet nur am östlichen Rand betreffen und aufgrund des Einzugsgebietes keine grundsätzliche Gefahr darstellen.

Trotzdem wird in den Hinweisen empfohlen, dass sich jeder Bauherr entsprechend selbst vorbeugend von Oberflächenabfluss schützt. Dies auch, da aufgrund des Geländegefälles von den privaten Grünflächen und ggf. bei Überlastung des Hofentwässerungen punktuelle schadensrelevante Abflüsse entstehen können.

## **6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen**

### *2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)*

*Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)*

*Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.*

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss der Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

### *2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)*

#### *2.2.1 Grundflächenzahl GRZ*

*maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4*

*Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.43 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 8 % ist zulässig.*

#### *2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ*

*maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8*

#### *2.2.3 Zahl der Vollgeschoße*

*maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2*

#### *2.2.4 Gebäudehöhen*

*Maximale Gebäudehöhe: 9,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.*

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,4 zusammen mit einer geringfügigen Möglichkeit der Überschreitung um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl von 0,8 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschoße von 2 um eine vergleichbare Bebauung wie das Umfeld zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen;
- maximale Gebäudehöhen von 9,0 m sollen sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauungen bleibt.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

### *2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)*

*offene Bauweise*

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

#### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen. Nur die nördlichen Grundstücke erhalten einen Abstand der Baugrenze von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Hiermit wird der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung nachgekommen.

#### 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

*Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend Landesbauordnung zugelassen.*

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes für den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erreichen, sind diese baulichen Anlagen überall auf dem Grundstück entsprechend LBO möglich.

#### 2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

*Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Grundstück im Plan eingetragen. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).*

Im Rahmen eines groben Vorentwurfes wurde die höhenmäßige Trassierung der Erschließungsstraßen vorgenommen. Daraus wurde die jeweilige EFH abgeleitet.

#### 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,5 m und dem zugehörigen Gehweg mit 1,5 m Breite innerhalb des Gebietes ausgelegt. Die separat verlaufenden Fußwege sind mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen.

#### 2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die private Grünfläche soll als Freifläche erhalten bleiben und nicht zur Bebauung herangezogen werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse entspricht diese Festsetzung dem Wunsch des Eigentümers.

#### 2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

##### *Pflanzgebote*

- *pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm (Apfel oder Birne) zu pflanzen*
- *auf den östlichen Baugrundstücken (Nrn. 7, 15, 21, 22, 27, 31 und 36) sind zur Ortsrandseingrünung pro angrenzendem Baugrundstück mindestens 1/3 der Grundstückslänge 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 Nadelhölzern unzulässig.*

*Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.*

##### *Stellplätze und befestigte Hofflächen*

*Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.*

Zum Schutz des Gewässers bei der Einleitung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen. Zur Durchgrünung erfolgt für jedes Baugrundstück ein Pflanzgebot eines Baumes. Zur Eingrünung des östlichen Gebietsrandes sind zusätzliche Heckenstreifen festgesetzt.

## 7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

### 3.1 *Dachform: geneigtes Dach*

Seitens der Gemeinde besteht der Wunsch, die ländliche Prägung der Bebauung durch geneigte Dächer hervorzuheben. Trotzdem sind hierdurch noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten.

### 3.2 *Dachneigung: 12 bis 38 Grad*

Wie unter 3.1 soll auch in der Dachneigung die Gestaltung durch Dachneigung erreicht werden.

### 3.3 *Dacheindeckung*

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.*

*Farbton der Dacheindeckung: rot bis braun und anthrazit*

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem teils ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden. Das bauliche Umfeld ist vorwiegend geprägt von rot bis braunen und anthraziten Dacheindeckungen. Dies soll durch die entsprechende Festsetzung so erhalten werden.

### 3.4 *Dachaufbauten*

*Abweichend zu 3.2 sind für Dachaufbauten Dachneigungen von 0 – 38 Grad zugelassen. Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie in der Breite einzeln oder in der Summe 1/3 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten und mindestens 2,0 m vom Ortgang abgesetzt sind.*

*Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit gleicher Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.*

Mit dieser Festsetzung sollen Dachaufbauten grundsätzlich zugelassen werden. Die Größenbeschränkung und der Abstand sollen sicherstellen, dass diese nicht zu prägend für die Dachflächen werden. Ebenso soll verhindert werden, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie prägend für die Dachlandschaften werden.

### 3.5 *Außenwände*

*Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.*

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

### 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.*

*Abweichend zu 3.1, 3.2 und 3.3 werden keine Dachform und Dachneigung sowie kein Farbton festgesetzt.*

*Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig.*

*Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückszufahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.*

*Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten..*

Als untergeordnete Baukörper werden für diese Anlagen keine Festsetzungen zu den Dächern gemacht. Es wird eine maximale Höhe festgesetzt um die Baukörper in Höhenausdehnung gegenüber den Wohngebäuden tatsächlich untergeordnet zu halten. Zur optimalen Anpassung an das bestehende Gelände und die Erschließungsstraße wird eine Abweichung von der festgelegten EFH zugelassen. Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim öffnen der Garagentore freizuhalten wird ein notwendiger Stauraum festgesetzt. Zum sicheren Erhalt des Lichtraumprofils der Erschließungsstraße und des Gehweges wird ein Mindestabstand von Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3.7 Stellplätze

*Pro Wohnung sind jeweils mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.*

*Die Mindestgröße pro Stellplatz beträgt 2,3 m Breite und 5,0 m Länge.*

Mit dieser Festsetzung soll der Entwicklung Rechnung getragen werden, dass pro Wohnung üblicherweise 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

### 3.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

*Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.*

Mit diesen Festsetzungen sollen zu massive Geländemodellierungen des Gebietes im Bereich der Bebauung verhindert werden, da in diesem Bereich auch das ursprüngliche Gelände ohne Höhenversätze verläuft.

*Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind in einem Abstand bis maximal 5,0 m vom Gebäude bis zur Kellerfußbodenhöhe (Rohfußboden) zulässig.*

*Aufschüttungen zur Terrassenherstellung sind in einem Abstand bis maximal 5,0 m vom Gebäude bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) zulässig.*

Zur besseren und optimaleren Nutzung des Grundstückes direkt am Gebäude dienen diese Festsetzungen. Dies entspricht Erfahrungswerten aus bisherigen Baugebieten.

*Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.*

Durch die Herstellung der Verkehrsflächen sind in gewissem Umfang Geländeänderungen notwendig, die sich auch auf die Baugrundstücke auswirken können. Die Festsetzung dient dazu die Straßen problemlos realisieren zu können.

### 3.9 Gestaltung der Flächen

*Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.*

Hiermit soll eine starke Durchgrünung des Gebietes über die anderen, spezifischen Festsetzungen hinaus sichergestellt werden.

### 3.10 Versorgungsleitungen

*Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.*

Durch diese Festsetzung sollen das städtebauliche Gesamtbild störende oberirdische Anlagen ausgeschlossen werden.

### 3.11 Entwässerung

*Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in den Mischwasserkanal des Baugebietes einzuleiten, der an die bestehende Mischwasserkanalisation von Eberhardzell angeschlossen wird.*

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Straßen gelangt somit nicht in das Gewässer, sondern wird über die Regenwasserbehandlung und die Kläranlage entsprechend behandelt.

*Auf jedem Grundstück ist das dort anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Benehmen mit dem Landratsamt festgelegt. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf der Retentionszisternen ist an den Regenwasserkanal des Baugebietes anzuschließen.*

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von den Grundstücken ist über die Regenwasserkanalisation des Baugebietes und den noch 2018 zu bauenden Regenwasserkanal in der Schulstraße dem Gewässer zuzuleiten. Eine Drosselung des Abflusses soll das Gewässer hydraulisch entlasten. Daher hat auf jedem Grundstück eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe in einer Retentionszisterne zu erfolgen. Hierin ist auch ein Nutzvolumen für das jeweilige Grundstück vorhanden. Somit kann eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Nutzung erfolgen. Die jeweilige Größe ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln und mit dem Landratsamt abzustimmen.

## 8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da der bebaubare Planbereich von der Gemeinde erworben werden kann.

### Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

*Wasser:* Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Eberhardzell mit Trinkwasser versorgt werden.

*Löschwasser:* Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

*Abwasser:* Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation am nördlichen Gebietsrand. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage Eberhardzell. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen wird zum Mischwasserkanal und somit zur Kläranlage geleitet. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird über neue Regenwasserkanäle zur Umlach geleitet. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten generell werden zu 95 % über Erschließungsbeiträge wieder ausgeglichen, so dass für die Gemeinde nur ein Restbetrag verbleibt. Die Kanal- und Wasserleitungsbaukosten werden über Beiträge zum Teil refinanziert.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2,08 ha	77,9 %
Verkehrsflächen	0,38 ha	14,2 %
Private Grünfläche	0,21 ha	7,9 %
Gesamt	2,67 ha	100 %

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl.S.612, 613)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBl. S.99,100)