

GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KALMUS-NORD“, 2. Änderung

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 18. OKTOBER 2022

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 18. Oktober 2022

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

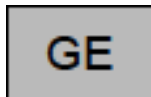
1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl.I, S.1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7,
S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021
(GBl. 2022 S.1,4)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S.1095, 1098)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff. 1. BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellen Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

z.B. GRZ 0.8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. Z = IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. BMZ 6.0 Baumassenzahl

GH = 15 m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO). Gebäudeoberkanten werden von der fertigen Fußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst gemessen. Meßpunkt ist Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand.

Die EFH wird nach Vorlage der Straßenplanung gesondert festgelegt.

Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis
3.0 m Höhe sind zulässig.

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)



Baugrenze

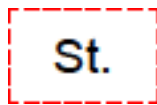
Ausnahmsweise kann die für Stellplätze ausgewiesene, nicht überbaubare Fläche bei Nachweis betriebsbedingter Gründe um bis zu 10 m nach Nordosten und 30 m nach Südwesten verschoben werden, wenn dort in gleicher Breite ein nicht überbaubarer Korridor entsteht.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung bei Satteldächern, Haupttaufrichtung bei anderen Dachformen.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überschaubaren Grundstücksgrenze unzulässig.

2.7 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

2.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung : Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.



Entlang der Bundesstraße B 30 ist ein 20m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

2.9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Gehweg



Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsanschlüsse an die B 30 sind nicht zulässig.

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

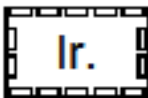
2.11 Flächen für Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Pro Grundstück ist ein 20 % großer Flächenanteil als begrünte Versickerungsmulde auszubilden. Als Ausnahme kann dieser Grünflächenanteil unterschritten werden, wenn eine Dachflächenbegrünung mit artenreichen Pflanzenmischungen in folgendem Umrechnungsmaßstab erfolgt: Pro 1 qm wegfällender Versickerungsfläche sind 2 qm extensiver Dachbegrünung erforderlich.

Dachflächenentwässerung. Das von Dachflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leistungsnetz (möglichst über offene Versickerungsgräben) in Entwässerungsmodulen zu leiten.

2.12 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger belastende Fläche

2.13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



An den mit Pflanzen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.
Entlang der B 30 und der neu geplanten B 30 sind nur Baumarten entsprechender Pflanzliste 3 des Grünordnungsplan (GOP) zulässig.
Entlang der Kreisstraße sind nur Baumarten entsprechend GOP Pflanzliste 5 und entlang der Erschließungsstraße entsprechend Pflanzliste 6 des GOP zulässig.



An den mit Pflanzen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzgruppen entsprechend Pflanzliste 4 des GOP zu pflanzen.

2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a und ihre Zuordnung
(§ 9 Abs. (1a) BauGB)



Innerhalb der Fläche A ist eine Retentionsfläche anzulegen und zu entwickeln:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß GOP Pflanzliste 7 + 8 + 9
- Mahd der Feuchtmulde alle 2 Jahre
- Entfernung des Schnittgutes
- Offenhaltung von 50 % der Flächen durch Entbuschung alle 5 Jahre

2.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

3. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

3.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Fassadengestaltung

Fassaden aus spiegelnden oder glänzenden Materialien sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, Sheddächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°.

Als Ausnahme sind für bauliche Anlagen für Ausstellungen Abweichungen in Dachform und Dachneigung möglich.

Nebengebäude / Material und Farbe

Garagen, Nebengebäude und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung von Dritten sofern deren Produkte nicht auf dem Grundstück vertrieben werden ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkenden oder beweglichen Lichtkörpern sind unzulässig.

Werbefahnen, sind pro 1000 qm Grundstücksfläche je 1 Werbefahne in der Gesamtzahl aber maximal 20 Werbefahnen pro Grundstück zulässig.

Freifläche

PKW-Stellplätze für mehr als 10 PKWs sind zu begründen. Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbaum entsprechend Pflanzenliste des GOP zu pflanzen.

Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune bis 2,0 m sind ebenfalls zulässig, wenn sie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit Hecken bzw. Gehölzgruppen zwischen der Verkehrsfläche und dem Maschendrahtzaun begrünt werden.

4. **HINWEISE**

4.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan „Kalmus“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Kalmus-Nord“.

- 4.2 Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.