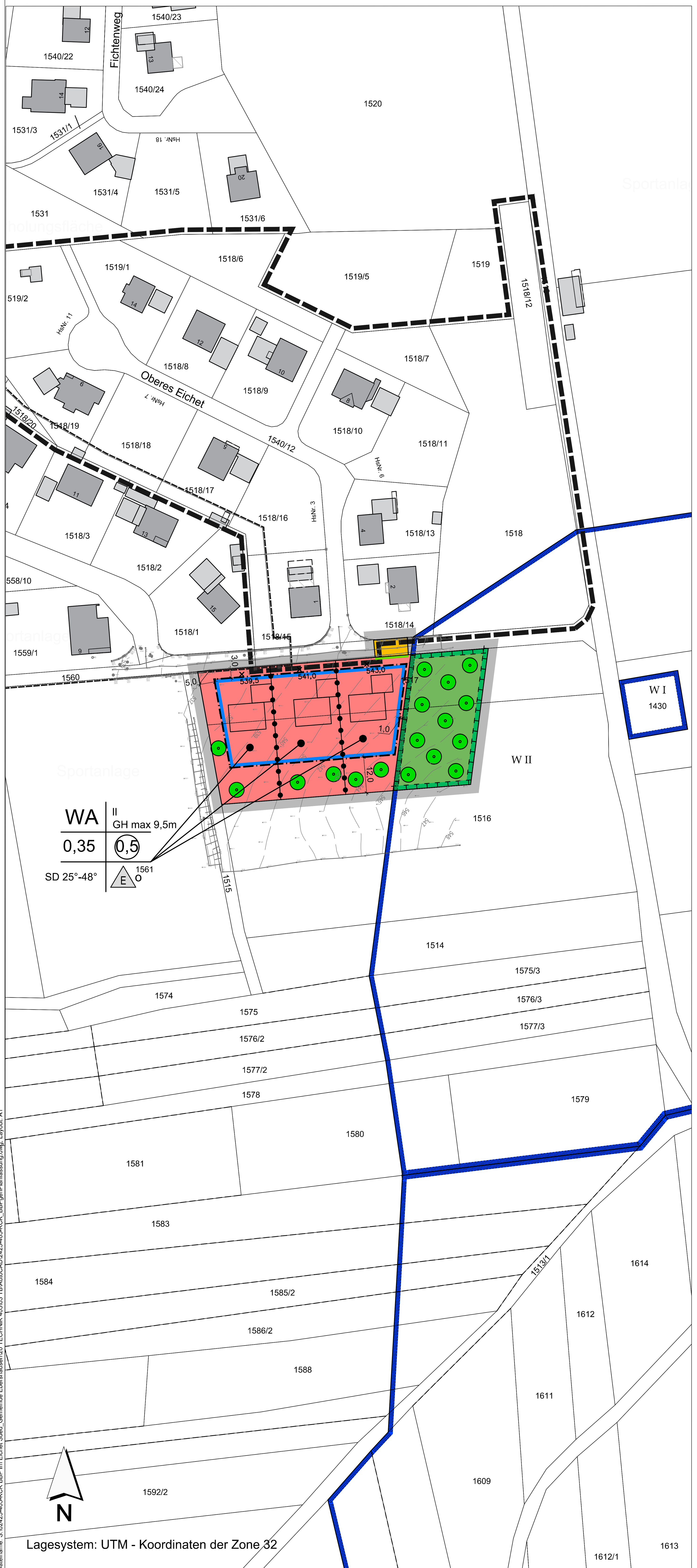
Bebauungsplan "Im Eichet Süd"



Druckdatum: 25.02.21
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\02425-405-KCK BBP Im Eichet Sued_Gemeinde Ebershausen\20 TECHNIK 405\03 TB\AutoCAD\2425-405-KCK_BBPgenPlanfassung.dwg, Layout: A1

Die Gemeinde Ebershausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan

"Im Eichet Süd"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.10.2020 mit redaktionellen Ergänzungen/Änderungen vom 23.02.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. [Planzeichen] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind

- Wohngebäude,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig

Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

4. 0,35 — max. Grundflächenzahl (GRZ)

Es gelten die Bestimmungen von § 19 Abs. 4 BauNVO

5. (0,5) — max. Geschossflächenzahl (GFZ)
6. II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorschauendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (Unter-, Erd- und Obergeschoss).

7. GH_{max}=9,5m — max. zulässige Gebäudehöhe in Meter

Gebäudehöhe gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut).
Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max.GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
Einzelne technische Anlagen (z. B. Lüfter, Kamine, Antennen, Solaranlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

8. x 539,5 — max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in m NHN
9. [Planzeichen] Abgrenzung max. Höhe Erdgeschossrohfußboden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in mNHN zulässig.
10. SD — Satteldach als Dachform für Hauptgebäude zulässig
11. 25°-48° — zulässige Dachneigung für Satteldächer (Hauptgebäude). Eingangsüberdachungen sowie angegliederte Terassenüberdachungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt.
12. Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer, Sattel- , Pult-, Walm- und Zeltdächer zulässig.
13. o — offene Bauweise
14. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des WA zulässig,
15. [Planzeichen] Baugrenze
16. E — nur Einzelhäuser zulässig
17. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:
    -max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
18. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
    Bei sonstigen zulässigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe auf dem privaten Baugrundstück gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) herzustellen.
19. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche, in einem Abstand von bis zu max. 0,3 m zulässig.
20. Für die Dachdeckung sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen/ anthraziten und schwarzen Farbtönen zu verwenden.
    Dacheindeckungen von Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z. B. Eingangsüberdachungen) sind frei wählbar.
21. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig. Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben (Außenmaß) zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf ein Drittel der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Dachgaube (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
22. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
23. Zwischen Garagentor und öffentlicher Straßenverkehrsfläche "Im Eichet" sind Aufstellflächen von mind. 6,0 m einzuhalten. Bei abweichender Positionierung der Garage zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (z. B. parallele Anordnung der Garage zur Straße) ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
24. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Auf privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,8 cm Fuge, Rasengittersteine).
25. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Im Eichet" sind senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,2 m über der durch zulässige Geländeabgrabungen und -aufschüttungen veränderten Geländeoberkante. Zaunsockel sind unzulässig.
26. [Planzeichen] öffentliche Verkehrsfläche
27. [Planzeichen] Straßenbegrenzungslinie
28. [Planzeichen] private Grünfläche - Streuobstwiese
29. [Planzeichen] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel:
Streuobstwiese

Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m; Obstbäume sind mit einem Verbissschutz (Waldnähe) zu versehen
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr im Juni/Juli und August/September unter vollständiger Mähgutabfuhr; zumindest auf Teilflächen Ansaat einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung (z.B. Nr. 02 - Fettwiese der Firma Rieger und Hofmann oder gleichwertig)
- mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

30. [Planzeichen] Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen

Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Laubbäume sind Bäume aus der Artenauswahl 2 anzupflanzen.
Eine Verschiebung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
Bei Obstbäumen sind hochstämmige Bäume altbewährter lokaler Sorten zu verwenden (vgl. Artenauswahl 1)

Artenauswahl 1 Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen (Hochstamm, 3xv,
StammU 12-14 cm) Apfelbäume:
(Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel,
Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm,
Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)
Birnenbäume:
(Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ploteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)

Artenauswahl 2 Arten für das Anpflanzen standortheimischer Laubbäume	
(Hochstamm, 3xc, StammU 14-16 cm)Winter-Linde Tilia cordata	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sand-Birke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

31. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Anlagen für ein hangintegriertes Bauen zwingend erforderlich sind.
    Aufschüttungen sind bis zum Niveau der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig, Abgrabungen bis auf das Niveau der Erschließungsstraße "Im Eichet". Für den Fall, dass eine Garage im Untergeschoss des Hauptgebäudes untergebracht wird, darf die Abgrabung für die Zufahrt zur Garage unter dem Niveau der Erschließungsstraße erfolgen.
    Höhenunterschiede sind durch Böschungen im Verhältnis von max. 1:2 oder Stützwände,-mauern inkl. Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
    Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
32. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung).
    Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Bestandteil der Begründung) und die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien (vgl. Begründung) sind dabei zu beachten.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 1524/2 — Flurstücksnummer
2. [Planzeichen] vorhandene Grundstücksgrenze
3. [Planzeichen] vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 543 — Höhenlinie
5. [Planzeichen] geplante Haupt- und Nebengebäude
6. [Planzeichen] bestehende Haupt- und Nebengebäude
7. W I — Wasserschutzgebiet - Schutzzone I
8. W II — Wasserschutzgebiet - Schutzzone II
9. Nutzungen innerhalb der Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes sind nur im Rahmen der Regelungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung des Landkreises Günzburg vom 08.12.1997 in der Fassung der Änderungsverordnungen vom 7. November 2001 und vom 21. Juli 2003) zulässig.
10. [Planzeichen] Geltungsbereich Bebauungsplan "Südöstlicher Ortsrand Ebershausen"
11. [Planzeichen] Geltungsbereich Bebauungsplan "Im Eichet"
12. Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten im gesamten Geltungsbereich:

V 1: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter)
bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.
V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Vögel und lichtscheue Fledermäuse) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
V 3: Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten

13. Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen
    Es sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Folgende Arten werden zur Anpflanzung empfohlen:

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

- Obstbäume der Artenauswahl 1 sowie Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen,Sauerkirschen
- Laubbäume der Artenauswahl 2
- Für die Pflanzung von Sträuchern werden empfohlen: sowie heimische Beerensträucher
  (Brom-, Him-, Johannis-, Stachelbeere, Holunder)

Roter Hartriegel	Cornus snaguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Purpurweide	Salix purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Buchsbaum	Buxus sempervirens

Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

- Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
- Sommerflieder	Buddleia davidii
- Kornellkirsche	Cornus mas
- Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
- Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
- Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. Rubrifolia
- Salweide	Salix caprea
- Flieder	Syringa vulgaris - Hybriden

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis Var
Kriechspindel	Euonymus Var
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera Var
Wilder Wein	Parthenocissus Var

12. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlags-wasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

    Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

    Um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen, empfiehlt es sich je - weils einen Notüberlauf vorzusehen. Dies kann durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße "Im Eichet" erfolgen.
13. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
14. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
15. Aufgrund der Nähe zum benachbarten Sportplatz und Sportheim wird empfohlen, Fensteröffnungen von Schlafzimmern abgewandt von diesen zu orientieren.
16. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmgauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
17. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung des Bodens (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.
18. Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Ebershausen hat in der Sitzung vom 21.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt. (zugleich frühzeitige Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB - siehe Begründung)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 beteiligt. (zugleich frühzeitige Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB - siehe Begründung)

In der Bekanntmachung vom 11.12.2020 hat die Gemeinde Ebershausen die Überführung das Bebauungsplanaufstellungsverfahrens von § 13b BauGB in das sogenannte Regelverfahren nach BauGB bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 25.01.2021 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 25.01.2021 beteiligt.

Die Gemeinde Ebershausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2020 mit redaktionellen Ergänzungen/Änderungen vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.

Ebershausen, den .... (Siegel) ....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

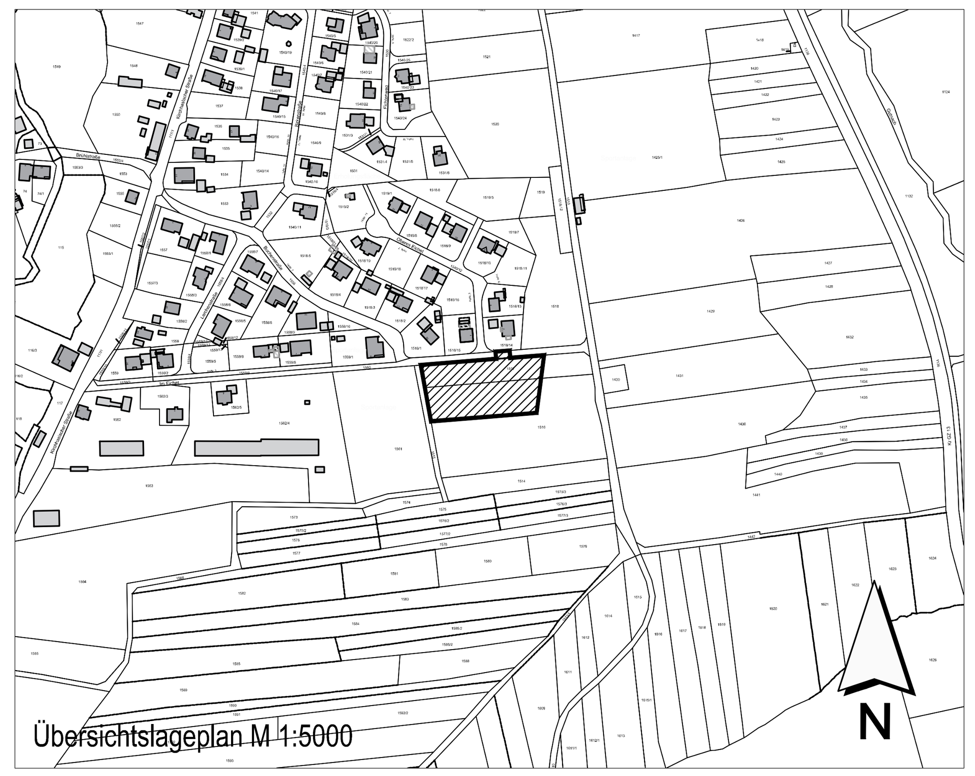
Günzburg, den .... (Siegel) ....
Landratsamt Günzburg

Ausgefertigt

Ebershausen, den .... (Siegel) ....
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ebershausen, den .... (Siegel) ....
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5000

INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	redaktionelle Ergänzungen Festsetzung Nr. 29, Hinweise neu Nr. 9 und 12; sd-bsw, 23.02.2021

PROJEKT
Bebauungsplan
"Im Eichet Süd"
Gemeinde Ebershausen

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Ebershausen
Fichtenweg 1
86491 Ebershausen

PLANER
Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

BEARBEITET:	SD	27.10.2020
GEZEICHNET:	BSW	27.10.2020
GEPRÜFT:	[Unterschrift]	
MASSSTAB:	1 : 1000	

2425-405-KCK