

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH und FH in m) der Hauptgebäude sowie die maximale Gebäudehöhe (GH in m) für Bereich 1 sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Traufe der zulässigen Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Oberkante Rohfußboden.

1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante (First). Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachfläche.

1.3.4 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO, oberirdischen Garagen und Carports wird auf eine Höhe von maximal 3,50 m be-

grenzt.

Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.5.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5.2 Abweichend hiervon ist die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung zulässig, wenn es sich um eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden, auf ein oder zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten können die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche).

HINWEIS:

An Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.6.3 Dachvorsprünge bis 0,50 m dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

1.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptbaukörper wird gemäß Eintrag in den Baufenstern in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.8.1 Oberirdische Garagen für KFZ sowie Carports müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen - einhalten. Oberirdische Garagen für KFZ sowie Carports sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.

HINWEIS: Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

- 1.8.2 Offene KFZ-Stellplätze müssen entlang der Talhauser Straße einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen - einhalten. Offene KFZ-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.
- 1.8.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.9.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis einschließlich 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig, wobei diese entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen - einhalten müssen.
- 1.9.3 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In Wohngebäuden ist je angefangener 140 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO eine Wohnung zulässig.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.11.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.11.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten in warmweiß).
- 1.11.4 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser (Hang- bzw. Schichtwasser) auszuführen.
- 1.11.5 Die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.
- 1.11.6 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum oder 5 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.
Zu verwenden sind insbesondere folgende Arten:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Acer campestre | Feld-Ahorn |
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Fagus sylvatica | Rotbuche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Tilia cordata | Winterlinde |
| ▪ Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| ▪ Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| ▪ Sorbus aria | Mehlbeere |
| ▪ Sorbus domestica | Speierling |
| ▪ Obstbäume (altbewährte Sorten) | |

1.12.2 Offene Tiefgarageneinfahrten sind beidseitig der jeweiligen Einfahrt zu begrünen.
Zu verwenden sind insbesondere folgende Kletterpflanzen mit Qualitäts- und Größenmerkmal Sol. Höhe 100 – 150 cm:

- Hedera in Sorten (Efeu)
- Lonicera in Sorten (Geißblatt)
- Parthenocissus in Sorten (Wilder Wein)
- Polygonum in Sorten (Knöterich)
- Wisteria in Sorten (Blauregen)

1.13 Pflanzhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend der Planzeichnung durch Einschrieb in die Baufenster festgesetzt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalhöhennull (m. ü. NHN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Im Bereich 1 (Lage und Abgrenzung siehe Planzeichnung) ist das Dach als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Neigung 0° bis 5° auszubilden.
- 2.1.2 Die Dächer von Carports und oberirdischen Garagen sind mit einer Neigung von 0° bis 50° zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 35° ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung auf Dachflächen zulässig und müssen auf Satteldächern bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden. Eine Aufständigung auf Satteldächern ist nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren zulässig. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.
- 2.2.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf 2/3 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten. Die Einzelbreite von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf dabei 5,0 m sowie von Dachgauben in Form von Schleppgauben 3,0 m nicht überschreiten.
- 2.2.4 Der obere Dachansatz von Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben in Form von Schleppgauben muss mindestens 0,50 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 2.2.5 Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

- 2.2.6 Der Abstand zwischen Dachgauben in Form von Schleppegauben sowie von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren muss untereinander mindestens 0,80 m betragen.
- 2.2.7 Übereinander liegende Dachgauben in Form von Schleppegauben sowie Dachgauben in Form von Schleppegauben durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben in Form von Schleppegauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten gelten als Versiegelung und sind nicht zulässig. Bei den Pflanzungen ist auf heimische Baum- und Straucharten zu achten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 2.8 Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**
- Das Freigraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Sichtbare Sockel bei Untergeschossen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m - vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme), Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

2.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. So ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 4,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter, privater Grundstücksfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,15 l/s je 100 m² versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Begrünung entlang der Talhauser Straße

Entlang der Talhauser Straße wird empfohlen, den Bereich zwischen der Hinterkante der Talhauser Straße und den festgesetzten Baulinien zu begrünen und grüngärtnerisch zu gestalten.

3.3 Erhalt Dorfbrunnen

Der vorhandene Dorfbrunnen an der Talhauser Straße soll unbedingt erhalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf den vorhandenen Dorfbrunnen unbedingt Rücksicht genommen werden soll.

3.4 Starkregenereignisse / Überflutungssicheres Bauen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen im Hinblick auf Hangwasser und möglicher Überlastung des Kanals, bauliche Anlagen in einer angepassten Bauweise errichtet werden sollen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Ebringen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rainer Mosbach
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ebringen übereinstimmen.

Ebringen, den

Rainer Mosbach
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Ebringen, den

Rainer Mosbach
Bürgermeister