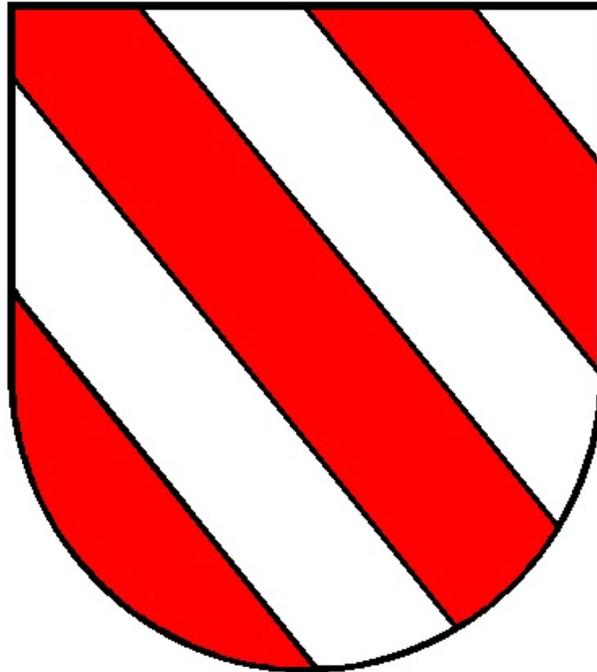


**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„VERLÄNGERTE GRUORNER STRAÙE 1. ÄNDERUNG“ IN
EHINGEN**

**ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS VOM 01.02.2024
VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**



STADT EHINGEN (DONAU)



INHALTSVERZEICHNIS:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).....	3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).....	3
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	3
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)	3
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	3
3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	3
3.2 Garagenfußbodenhöhe (GFH)	4
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).....	4
5. LUFTWÄRMEPUMPEN UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGSANLAGEN.....	4
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)	4
7. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
9.1 Verkehrsflächen.....	5
10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)	5
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
11.1 Anforderung an Oberflächen	5
12. Grenzgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	5
B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO BW)	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	6
1.1 Außenwände	6
1.2 Dachformen/Dachneigung.....	6
1.3 Dachdeckung.....	6
1.4 Dachaufbauten und -einschnitte.....	6
2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO).....	6
2.1 Stein- und Schottergärten	6
2.2 Einfriedungen	6
2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	7
C. HINWEISE.....	8
1. Boden- und Grundwasserschutz.....	8
2. Kommunales Abwasser	8
3. Geotechnik	8
4. Telekommunikation	8
5. Ordnungswidrigkeiten	9



Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

PlanzV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

GemO

Gemeindeordnung i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlängerte Gruorner Straße“ mit der Rechtskraft vom 20.01.1965 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein WA - allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

WA

Als Grundflächenzahl (GRZ) des allgemeinen Wohngebietes wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Dachvorsprünge über 0,6 m werden auf die GRZ angerechnet.

Terrassen, die baulich, funktionell oder optisch mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind als Teil der Hauptanlage auf die GRZ des Hauptgebäudes unter 8.3.1.1 im schriftlichen Lageplan anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

WA

Die Traufhöhe im WA ist als Höchstmaß bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern auf max. 6,50 m Höhe festgesetzt, bei Flachdächern auf max. 7,00 m. Die Traufhöhe bei geneigten Dächern wird bestimmt durch das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFB) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren. Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).

Die Traufhöhen bei geneigten Dächern dürfen durch Rücksprünge und Widerkehr auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge um maximal 1,5 m überschritten werden.

Die Traufhöhe ist in den Eingabeplänen entsprechend zu vermaßen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

WA

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossigkeit ist in den Eingabeplänen nachzuweisen.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

WA

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFB) darf max. 0,5 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Bei Wohngebäuden ist die EFH in den Eingabeplänen (Lageplan, EG-Grundriss, Schnitte und Ansichten) darzustellen. Das Urgelände bzw. natürliche Gelände sowie das geplante Gelände sind in den Eingabeplänen darzustellen. Unverhältnismäßige Aufschüttungen und Abgrabungen sind diesbezüglich zu vermeiden. Ein Einmessnachweis /



Bestätigung der EFH ist vorzulegen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

3.2 Garagenfußbodenhöhe (GFH)

WA

Die Garagenfußbodenhöhe (GFH = FFB) darf max. 0,5 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Bei Garagen ist die GFH in den Eingabeplänen (Lageplan, Grundriss, Schnitte und Ansichten) darzustellen. Das Urgelände bzw. natürliche Gelände sowie das geplante Gelände sind in den Eingabeplänen darzustellen. Unverhältnismäßige Aufschüttungen und Abgrabungen sind diesbezüglich zu vermeiden. Ein Einmessnachweis / Bestätigung der GFH ist vorzulegen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

WA

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. LUFTWÄRMEPUMPEN UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGSANLAGEN

Bei Neubauten sind Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur innerhalb der Hauptgebäude zulässig.

6. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

WA

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit Garagen bzw. Carports ist zwischen Garagentor und Straße ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Der seitliche Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA

Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.



9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und Fußwege sind gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

10.1 Pflanzgebot

Bei Neubebaumaßnahmen sind die abgängigen Sträucher und Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher und Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume

Einzelbäume sind mit standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen (Hochstämme), zu bepflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang und Beschädigung durch gleichartige zu ersetzen.

Die Pflanzung der Bäume muss nach DIN 18916 und RAS – LP 4 erfolgen.

Sträucher

Sträucher sind aus standortgerechten Arten im Gruppenverband zu pflanzen.

Rodungsarbeiten sind nach § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. Bis zum 28.02. erlaubt.

11. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Anforderung an Oberflächen

Garagenvorplätze und -zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Gartenwege sind so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser flächig versickern bzw. verdunsten kann. Es sind nur sickerfähige Beläge zulässig. Sonstige nicht überbaute Flächen sind mit natürlichem Pflanzenmaterial anzulegen.

12.3 Dach- und Fassadenbekleidung

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sind Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei nicht zulässig.

12. GRENZGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 LBO ist bei Grenzgaragen eine Wandfläche von 35 m² zulässig.



B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO BW)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung zwingend aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachformen/Dachneigung

WA

Es sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7°.

1.3 Dachdeckung

Die Hauptdachflächen von geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachplatten in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit einzudecken. Dächer aus Metall und sonstigen reflektierenden Materialien, ausgenommen Module zur Nutzung von Solarenergie, sind nicht zulässig.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen und so auch in den Eingabeplänen darzustellen.

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen und so auch in den Eingabeplänen darzustellen.

1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Quergiebel/Zwerchgiebel/Widerkehre sind wie folgt zulässig:

a) First des Quergiebel/Zwerchgiebel/Widerkehrs - in der Dachschräge gemessen -
mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst

Gauben sind wie folgt zulässig:

- a) First der Gaube mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst,
- b) Abstand zur Traufe mind. 0,5 m
- c) pro Dachseite eine Gaubenform

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)

2.1 Stein- und Schottergärten

Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten, ausgenommen hiervon sind die für die Erschließung notwendigen Flächen.

2.2 Einfriedungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Hecken und tote Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig und ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.



Sträucher sind aus heimischen, standortgerechten und ungiftigen Arten zu pflanzen und dürfen nicht in geometrische Formen geschnitten werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Einfriedungen gegenüber privaten Flächen nach Nachbarrecht Baden-Württemberg.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter nicht in den Gebäuden aufbewahrt werden, sind sie in entsprechenden Müllboxen abzustellen. Die Standplätze müssen einen festen Untergrund und einen verkehrssicheren Zugang haben.



C. HINWEISE

1. Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Donautal Zone III (LUBW-Nr. 425-019). Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

2. Kommunales Abwasser

Entsprechend § 33 der Landesbauordnung muss Abwasser gemäß § 55 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) entsorgt werden. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ist die Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG auf einem Grundstück nicht möglich, ist dies z.B. durch ein geeignetes Gutachten (z.B. Bodengutachten, Sickerversuch) zu belegen. Nur wenn kein Regenwasserkanal vorhanden und eine Direkteinleitung bzw. Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, kann ein Anschluss an einen Mischwasserkanal erfolgen, dann jedoch nur mit einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss oder ähnlichen Kompensationsmaßnahmen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse und Süßwasserkalken der Unteren Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Süßwasserkalke ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Telekommunikation

Flurstück 1356/6 und teilweise auch Flurstück 1356/11 querende Telekommunikationslinie dient der Versorgung des Gebäudes Spitalstr. 29/1. Ehe auf den Grundstücken 1356/6 und 1356/11 irgendwelche Bautätigkeiten erfolgen, ist diese Anbindung umzuschwenken auf die Spitalstraße. Hierzu mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.



Die Kontaktdaten lauten:

Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de.

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufgestellt:

Ehingen (Donau), den 17.01.2024

Abt. Planung