

# Bebauungsplan “Blönrieder Straße-Süd” in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### RECHTSGRUNDLAGEN



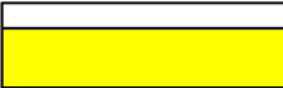
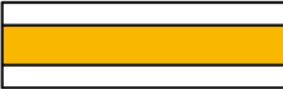
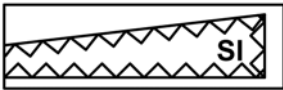
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Landesbauordnung (LBO)**  
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. **Gemeindeordnung (GemO)**  
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe	§ 4(2+3)	BauNVO

	-Tankstellen nicht zulässig		
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = siehe Eintrag Planteil</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
<b>GFZ = siehe Eintrag Planteil</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = siehe Eintrag Planteil</b>	Wandhöhe Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfuß- bodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnitt-punkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).  Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der max. Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe /2 = Mittelwert)  Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.  Hinweis: Bei der Berechnung der max. zulässigen Pultdachhöhe ist jeweils die max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe lt. Festsetzung im Bplan zugrunde zu legen.	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = siehe Eintrag Planteil</b>	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = siehe Eintrag Planteil</b>	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. 30 cm über- und bis 100 cm unterschritten werden.	§ 9(2)	BauGB
	<b>3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 40px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle; margin-right: 10px;">O</div>	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO

	3.2	<b>Baugrenze</b> Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)</b>	§ 16(5)	BauNVO
	3.4	<b>Garagen und/oder Stellplätze</b> Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	<b>4.</b>	<b>Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>	<b>§ 9(1)2+4</b>	<b>BauGB, §23 BauNVO</b>
		zulässig sind:		
	4.1	nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
	4.3	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m <sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m <sup>3</sup> .		
	<b>5.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9(1)11</b>	<b>BauGB</b>
	5.1	Straßenfläche		
	5.2	Fußweg bzw. Gehweg		
	5.3	<b>Sichtflächen an Einmündungen</b> Sichthindernisse 0,80 m – 2,50 m über Fahrbahnhöhe sind unzulässig	§ 9(1)10	BauGB
	<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9(1)20</b>	<b>BauGB</b>
	6.1	Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		
	6.1.1	Niederschlagswasser Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in die Abwasserkanalisation sondern muss im Trennsystem abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne	§ 9(1)20	BauGB

Zwangsentleerung.  
Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

#### 6.1.2 Bodenversiegelungen

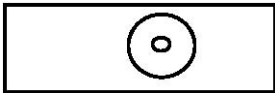
Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine).

#### 6.2 ~~Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft~~ § 9(1)20 BauGB

##### 6.2.1 ~~Wiederverwendung des Oberbodens Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.~~

#### 6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25a BauGB

Einzelpflanzgebote  
Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



##### 6.3.1 Pflanzgebot:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Je Baugrundstück bis 1.000 m<sup>2</sup> Größe sind zwei standortgerechte Laubbäume und auf Grundstücken größer 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Arten lt. Pflanzliste).

Im südöstlichen Vorhabenbereich sind vier Obstbäume zu pflanzen.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Kegelförmige Spitzahorn - *Acer platanoides*  
"Cleveland"

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Schwedische Mehlbeere – *Sorbus intermedia*

Vogelkirsche – *Prunus avium*

~~Purpur-Erle – *Alnus spaethii*~~

Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*  
 Wild-Birne – *Pyrus pyreaster*  
 Mehlbeere – *Sorbus aria*  
 Winter-Linde – *Tilia cordata*

oder heimische Obstbäume.

- |    |  |                                  |                             |
|----|--|----------------------------------|-----------------------------|
| 7. | <p><b>Wohnungen</b></p> <p>Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.</p>   | § 9(1) 6                         | BauGB                       |
| 8. | <p><b>Anlagen für die Kleintierhaltung</b></p> <p><del>Bauliche Anlagen für Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Nutzung wird wie folgt eingeschränkt: Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind nur im Rahmen des für die Wohnnutzung Üblichen zulässig. Außerhalb des Wohnhauses wird die Tierhaltung eingeschränkt:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• max. 1 Hund zulässig</del></li> <li><del>• keine Hunde oder Katzenzucht und von sonstigen Tieren</del></li> <li><del>• keine Taubenhaltung</del></li> <li><del>• keine Geflügelhaltung</del></li> <li><del>• sowie keine offene Zwingerhaltung von Tieren</del></li> </ul> | <del>§ 9(1) 19<br/>§ 14(1)</del> | <del>BauGB<br/>BauNVO</del> |
| 9. | <p><b>Planbereich</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>   | § 9(7)                           | BauGB                       |

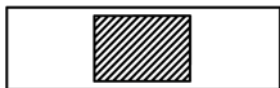


## HINWEISE



### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

### Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

### Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

### Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf die §§ 20 u. 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,... sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und

Kunststoffteile zur Verfügung.

### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

### **Naturschutz / Umweltschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

### **Baumpflanzungen**

Für **großwüchsige** Bäume und **Sträucher** ist bezüglich der **Pflanzstandorte** das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten

(§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW)

### **Wiederverwendung des Oberbodens**

Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen und zwischenzulagern. Er ist nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

### **Bodenschutz**

Zur Beachtung des fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden siehe Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“

([www.landkreisravensburg.de>Umwelt>Bodenschutz](http://www.landkreisravensburg.de>Umwelt>Bodenschutz))

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG.

### **Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden**

~~Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.~~

Der Planbereich liegt innerhalb eines 2-km Radius, in welchem Erdwärmesondenbohrungen nicht zulässig sind.

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg wurde für das rechtskräftige Wasserschutzgebiet „Arteserbrunnen“ ein Vorsorgeabstand von 2 km zur Fassung festgelegt, in welchen keine Erdwärmesonden gebohrt werden dürfen.

### **Lärmbelastung durch Wärmepumpe**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei

ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

#### **Landwirtschaftliche Emission**

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

### **ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 30.10.2019  
Zuletzt geändert am: 20.10.2020

Anerkannt:  
Ebersbach-Musbach, den 30.10.2019

Aufgestellt:  
Altshausen, den 30.10.2019  
zuletzt geändert: 20.10.2020



.....  
Bürgermeister Roland Haug

.....  
Dipl.-Ing. Roland Groß