

Gemeinde Ebenweiler

Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

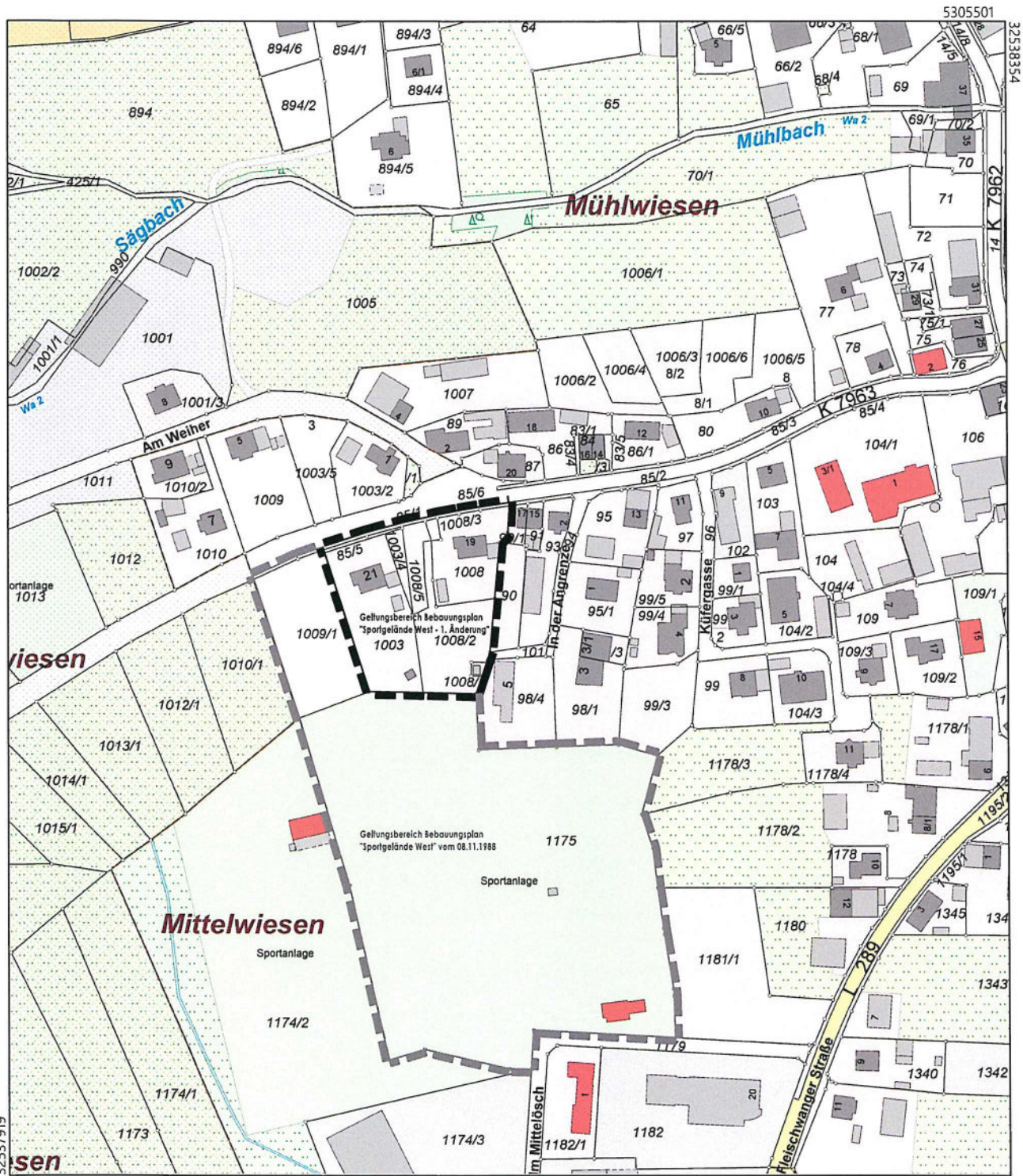
11.04.2023

Inhalt

- 1 Übersichtslageplan
- 2 Planteil mit Legende M 1 : 500
- 3 Textteil
- 4 Begründungen

Flurstück: 90
Flur: 90
Gemarkung: Ebenweiler

Gemeinde: Ebenweiler
Kreis: Ravensburg
Regierungsbezirk: Tübingen



Maßstab 1:2500



Gemeinde Ebenweiler
Bebauungsplan
"Sportgelände West - 1. Änderung"

Übersichtslageplan 11.04.2023

Gemeinde Ebenweiler

Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 11.04.2023

11.04.2023


Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Sportgelände West – 1. Änderung“

Gemeinde Ebenweiler

- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023
(GBl. S. 26).
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023
(GBl. S. 26).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) BauNVO § 1 (6) 1 BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,40	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässigen Grundflächen dürfen mit den in § 19 (4) 1.-3. BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen TH max. 6,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen: bei Gebäuden mit Satteldach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe, bei Gebäuden mit Flachdach von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.
	FH max. 8,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen: bei Gebäuden mit Satteldach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Firsthöhe nicht maßgebend.

2.3	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise 	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Ausrichtung/Firstrichtung der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil) Abweichungen von der vorgegebenen Ausrichtung um bis zu 5° sind zulässig.
2.3.4	Garagen Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur zulässig bis max. 30 m ² Grundfläche und max. 3,00 m Wandhöhe. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen, sowie von überdeckten und offenen Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,0 m betragen. Zur dauerhaften Gewährleistung der Ausfahrt-Sichtflächen ist auf allen anderen Seiten ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einzuhalten.
2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 40 m ³ Bruttorauminhalt. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zulässig.

2.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9(1)10 und (6) BauGB
	Sichtfelder	(siehe zeichnerischer Teil)
		<p>An den Ausfahrten in die Kreisstraße K 7963 sind die eingetragenen Sichtfelder von 3/70 m bzw. 3/110 m in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p> <p>An der Ausfahrt aus dem Grundstück Flst.Nr. 1003 Auf den straßenbegleitenden Gehweg sind die eingetragenen Sichtfelder von 3/30 m in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p>
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
2.5.1	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">F</div>	<p>Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Fußweg</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.5.2	Ein- und Ausfahrt	<p>Ein- und Ausfahrt</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.6	Versorgungsflächen	<p>§ 9(1)12 BauGB</p> <p>Umspannstation</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.7	Grünflächen	<p>§ 9(1)15 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Wegebegleitgrün</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 9 (1) 20 BauGB</p> <p>§ 9 (1) 25a</p>

2.8.1	Pflanzgebot für Bäume	Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 600 m ² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
2.8.2	Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen	Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen müssen begrünt werden.
2.8.3	Niederschlagswasser Gewässerschutz	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Regenwasserzisternen sind zulässig. Der Überlauf der Zisternen muss in eine Versickerungsanlage eingeleitet werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.8.4	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.
2.8.5	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Außenbeleuchtung	-dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.
	Photovoltaikanlagen	-dürfen für Photovoltaikanlagen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

2.9	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
2.9.1	G+FR+LR	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1008/2 (siehe zeichnerischer Teil)
2.9.2	LR-E	Leitungsrecht für Elektrische Leitung zugunsten des Stromversorgungsunternehmens (siehe zeichnerischer Teil)
Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.		
2.10	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3)1 BauGB
2.10.1	z.B. EFH 591,75	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern ÜNN (EFH = Rohfußboden) (siehe zeichnerischer Teil)
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.		
2.10.2	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude	PlanZV § 2(2) (siehe zeichnerischer Teil)
2.11	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan „Sportgelände West – 1. Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD FD	Für die Gebäude sind als Dachform Satteldach und Flachdach zulässig.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 18° - 42°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 42° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
	DN 0° - 3°	Bei Flachdächern ist eine konstruktive Dachneigung bis max. 3° zulässig.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende und abgeschleppte Gauben zugelassen. Quergiebel sind generell zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten und Quergiebel darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Mit Auf-Dach-Modulen ist von den Dachrändern ein Abstand von jeweils mind. 0,50 m einzuhalten, mit aufgeständerten Solarmodulen ein Abstand von jeweils mind. 1,00 m.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die in die Dachfläche integriert sind, sind generell zulässig.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3)1 LBO
3.2.1	Geländeveränderungen	Flächige, über das gesamte Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeveränderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis zu einer Stärke von max. 30 cm zulässig.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, an die Gebäude und an die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen oder Abgrabungen, bzw. mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Kreisstraße K 7963, Unterwaldhauser Straße, sind Aufschüttungen bis max. 30 cm Höhe zulässig. Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:
Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.

Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen entlang der Unterwaldhauser Straße darf die Höhe von Einfriedungen max. 0,80 m betragen.

3.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

3.3.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist 1 Stellplatz,

je Wohneinheit mit einer Wohnfläche ab 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>
4.2	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <p>Versickerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen. - Es ist ein Überlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Unterwaldhauser Straße herzustellen. <p>Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist für die Einzelbauvorhaben durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen und in den Bauvorlagen zu dokumentieren.</p> <p>Auf Flächen, die in Versickerungs- und Retentions-einrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p>
4.3	Schutz vor Schäden durch Überflutungen infolge Starkregen	<p>Zum Schutz vor Schäden infolge Starkregens sind bei Entwässerungseinrichtungen, die unter der Rückstauenebene des Abwasserkanals liegen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Einbau einer Hebeanlage oder Einbau von Rückstauklappen.</p> <p>Es wird empfohlen, erdberührte Wände und Bodenplatten wasserundurchlässig auszuführen.</p>

4.4	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.5	Bodenschutz	<p>Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf</p> <p>Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.</p> <p>Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.</p> <p>Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern.</p> <p>Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.</p>
4.6	Artenschutz	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p> <p>Sollte eine Entfernung der bestehenden Esche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches erforderlich werden, ist zwingend eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung mit Überprüfung von Asthöhlen und Baumspalten durchzuführen und zu dokumentieren.</p>
4.7	Immissionsschutz Lärm	Bei der Planung, sowie bei Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlage ist der

Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In Wohngebieten gelten nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

4.8 Anschluss an die Kreisstraße K 7963

Aus den Zufahrten rückwärts auf die Kreisstraße ausfahrende Fahrzeuge sind zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs bzw. der dortigen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer usw.) zwingend zu vermeiden.

Die Zufahrt zur Kreisstraße ist frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages, belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt, beim Straßenamt einzureichen.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung von bis zu 30 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7963 einzuhalten.

5. Anhang

Pflanzlisten

Pflanzgebot

Für Bäume zur Pflanzung auf den privaten Freiflächen
Hochstamm 3 x v. mDB STU 12/14, Höhe Astansatz mind. 2,50 m, Sicherung mit Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavalleyi	Apfeldorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Obstbäume
Hochstamm 3 x v. mB STU 10/12
Sicherung mit Dreibock

Apfel
Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne
Gute Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Gemeinde Ebenweiler

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Sportgelände West –
1. Änderung“

Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 11.04.2023

6.	Verfahrenshinweise
----	--------------------

6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74 (7) LBO am 12.12.2022
-----	--

6.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 23.12.2022
-----	---

6.3	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.11.2022 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 12.12.2022
-----	---


6.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 23.12.2022
-----	---

6.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 29.11.2022, jeweils mit Begründung vom 02.01.2023 bis 06.02.2023
-----	---

6.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 02.01.2022 bis 06.02.2023
-----	--

-
- 6.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB und Beschluss für die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB und die erneute Anhörung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB
am 13.02.2023
-
- 6.8 Erneute verkürzte Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2023 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 09.02.2023, jeweils mit Begründung
vom 27.02.2023 bis 13.03.2023
-
- 6.9 Erneute Anhörung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB
vom 27.02.2023 bis 13.03.2023
-
- 6.10 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO
am 17.04.2023
Ebenweiler, den 17.04.2023

Tobias Brändle
Bürgermeister
-
- 6.11 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 17.04.2023 überein.
Ebenweiler, den 18.04.2023


Tobias Brändle
Bürgermeister

6.12

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, gem. §10(3) BauGB

am 28.04.2023

Ebenweiler, den 28.04.2023


Tobias Brändle
Bürgermeister

Über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler die Satzungen über den Bebauungsplan „Sportgelände West – 1. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu

am **17.04.2023** in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 11.04.2023

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Sportgelände West – 1. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 11.04.2023 und dem textlichen Teil vom 11.04.2023

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 11.04.2023 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

**§4
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Sportgelände West – 1. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ebenweiler, den 17.04.2023


.....
Tobias Brändle, Bürgermeister



Gemeinde Ebenweiler
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

Begründungen

Gemeinde Ebenweiler
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Sportgelände West - 1. Änderung“

Begründung

1 Lage

Die Gemeinde Ebenweiler liegt im nordwestlichen Randbereich des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Saulgau und liegt zwischen den Kleinzentren Altshausen im Nordosten und Ostrach im Nordwesten, im ländlichen Raum.

Die Gemeinde ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Altshausen.

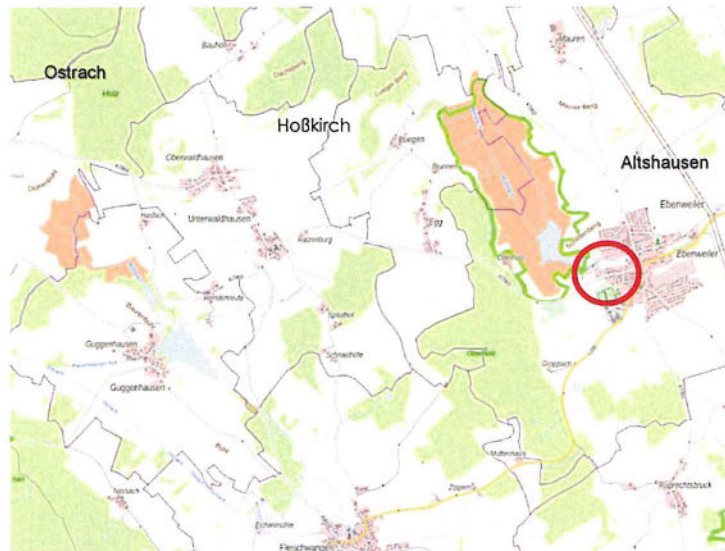


Abb. 1 Übersichtskarte Gemeinde Ebenweiler mit Markierung Plangebiet

© Geportal BW

Das Plangebiet „Sportgelände West – 1. Änderung“ liegt am westlichen Rand des Ortskerns von Ebenweiler. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße K 7963 nach Unterwaldhausen an, im Osten an die Wohnbebauung im Ortskern Ebenweiler. Im Süden schließen die Flächen des gemeindlichen Sportgeländes West an, im Westen ein dem Sportgelände dienender Parkplatz.

Die Flächen im Plangebiet sind bislang mit zwei Wohnhäusern, zugehörigen Nebengebäuden und Garagen bebaut und als Hausgärten genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportgelände West – 1. Änderung“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1008, 1008/2, 1003, 1003/4, 1008/5 und 1008/1, sowie das Grundstück Flst.Nr. 85/5 und eine Teilfläche des an die Kreisstraße K 7963 angrenzenden Wegegrundstücks Flst.Nr. 85/1.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.937 m².



Abb. 2 Luftbild Ebenweiler West mit Planbereich

© LUBW

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Es wird im Süden begrenzt durch die bepflanzte Aufschüttung eines ca. 2,0 m hohen Lärmschutzwalles zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem angrenzenden gemeindlichen Sportgelände. Der Lärmschutzwall liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sportgelände West – 1. Änderung“.



Abb. 3 Zufahrtbereich von Norden



Abb. 4 Unterwaldhauser Straße von Westen



Abb. 5 Lärmschutzwall Sportgelände



Abb. 6 Plangebiet von Süden

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit der Ilmensee-Beckensedimente. Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Gley und Braunerde-Gley über wärmzeitlichen Schmelzwasserschottern, oberflächennah mit Einmischung von Lösslehm.

- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus.

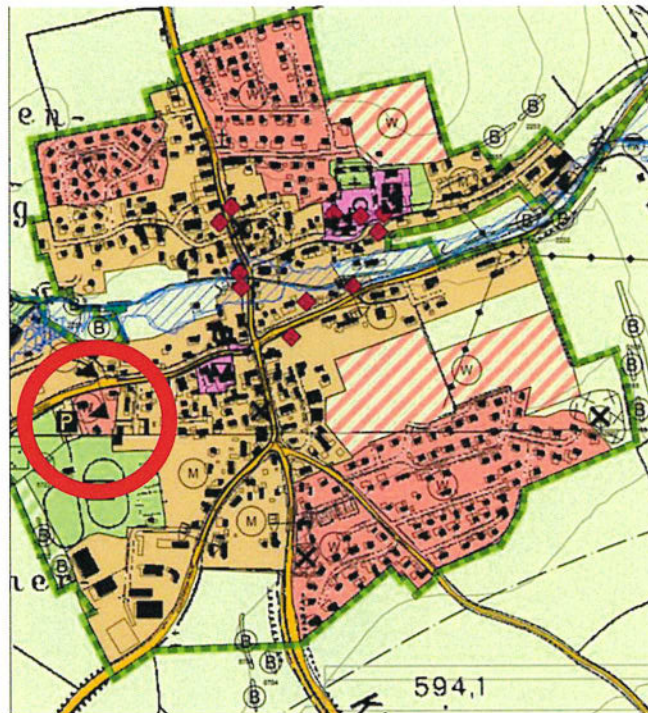


Abb.7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Altshausen

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sportgelände West“ vom 08.11.1988. Für den Planbereich ist hier Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind dort öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

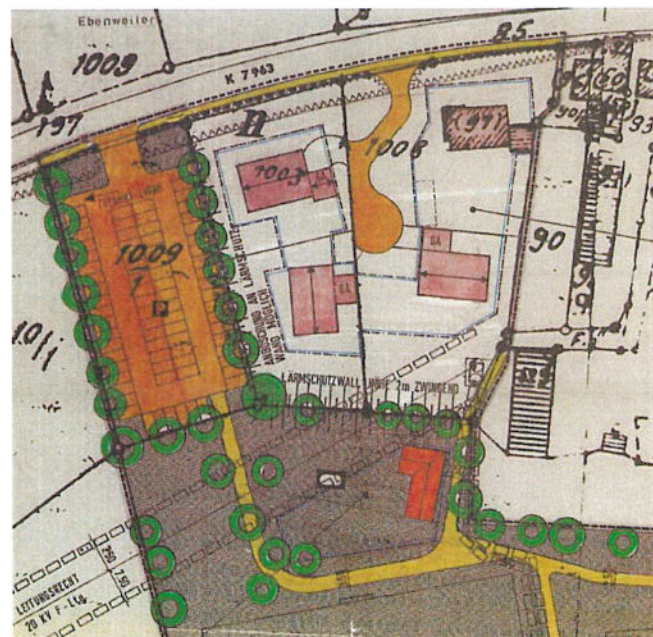


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sportgelände West“ 08.11.1988 Gemeinde Ebenweiler

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden nicht hergestellt. Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks Flst.Nr. 1008/2 erfolgt über ein eingetragenes Überfahrtsrecht über die Grundstücke Flst.Nr. 1008/3 und 1008/5.

Ein Grundstückseigentümer plant nun auf den Grundstücken Flst.Nr. 1003/4 und 1008/5 die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Für das Grundstück Flst.Nr. 1008/2 liegt ebenfalls eine Planung für eine Wohnhaus vor.

Der Planbereich liegt am westlichen Rand des Ortskerns Ebenweiler. Südlich schließen die Flächen des vollständig ausgebauten Sportgeländes West mit zwei Fußballspielfeldern, Mini-Spielfeld mit Rundumbande, 3 Tennisplätzen, Kinderspielfeld, sowie Sportheim mit Saal für Bewirtung, Küche, Sanitären Anlagen und Sportlerumkleiden an. Am nördlichen Rand der Sportflächen wurde zur Wohnbebauung hin ein Lärmschutzwall errichtet. Westlich des Planbereichs grenzt der Parkplatz des Sportgeländes an. Östlich schließen Grundstücke mit Wohngebäuden bzw. gemischt genutzte Grundstücke an. Die Grundstücke nördlich der Unterwaldhauser Straße, dem Planbereich gegenüber, sind ebenfalls wohnbaulich genutzt. Der Planbereich grenzt nicht an Außenbereichsflächen an. Der Planbereich war bisher in zwei Grundstücke aufgeteilt (Flst.Nr. 1003 und 1008), die beide mit einem Wohnhaus, Garagen und Nebengebäuden bebaut sind. Die im Jahr 1988 geplanten großen Einfamilienhaus-Grundstücke sind nicht mehr zeitgemäß. Auf beiden Grundstücken soll deshalb eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Grundstücke wurden bereits aufgeteilt, um sowohl angrenzend an die Unterwaldhauser Straße, als auch im bisherigen rückwärtigen Gartenbereich des Grundstücks Flst.Nr. 1008 die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden zu ermöglichen. Der Planbereich liegt nach Einschätzung der Baurechtsbehörde, Gemeindeverwaltungsverband Altshausen, vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ebenweiler.

Die Änderung des BPlans „Sportgelände West“ dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.

Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Bereiche zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Sportgelände West“ geändert und der Bebauungsplan „Sportgelände West – 1. Änderung“ aufgestellt werden.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m². Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.

Der Abstand zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) und zum Naturschutzgebiet Ebenweiler See (Nr. 4.179) in nördlicher Richtung beträgt ca. 200 m, zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.36.050 Altshausen-Laubbach-Fleischwangen ca. 90 m.

Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) 4 nicht erforderlich.

3 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen sind intensiv als Hausgärten genutzt. Lediglich im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalles im Süden findet sich dichtere Gehölzbepflanzung. In diesen Bereich sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Störungsempfindliche Vogelarten sind in den bebauten Bereichen nicht zu anzunehmen. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der bestehenden Nutzung und der vorgefundenen Habitatstrukturen sind maßgebliche Beeinträchtigungen von geschützten und streng geschützten Arten nicht zu erwarten.

Notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor einer ggf. notwendig werdenden Entfernung der bestehenden großen Esche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches, muss aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung mit Überprüfung von Asthöhlen und Baumspalten durchgeführt werden. Das Ergebnis muss dokumentiert werden. Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden durch die geplante Nachverdichtung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1)1-3 BNatSchG ausgelöst.

4	Immissionsschutz	Das Plangebiet grenzt im Süden an die Flächen des gemeindlichen Sportgeländes an. Das Wohngebiet ist im Bestand durch einen ca. 2,0 m hohen bepflanzten Lärmschutzwall von Lärmimmissionen aus dem Sportbetrieb abgeschirmt.
5	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB	
5.1	Art der Nutzung	Für das Plangebiet wird die bisherige Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 (1) und (2) BauNVO beibehalten. Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Flächen aufgrund der Erschließungssituation, der Grundstückszuschnitte und des städtebaulichen Umfeldes im Ortskern Ebenweiler für diese Nutzungen nicht geeignet sind.
5.2	Maß der Nutzung	Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet über eine Grundflächenzahl von 0,40 GRZ festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird, um eine bessere Grundstücksnutzung und eine Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung zu ermöglichen, mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird entsprechend auf 6,50 m erhöht, die zulässige Firsthöhe auf 8,50 m. Damit sind sowohl eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, als auch zweigeschossige Gebäude möglich.
5.3	Bauweise	Für die Grundstücke am Ortsrand wird aufgrund der vorgefundenen Baustruktur offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.
	Stellung der Gebäude	Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude für die an die Unterwaldhauser Straße angrenzenden Bereiche vorgegeben. Dabei sind Abweichung von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Stellung um bis zu 5° zugelassen, um den Bauherren größere Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Für rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereiche ist die Stellung der Gebäude freigestellt.
	Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt.
	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, werden Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen. Sie sind dabei freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen möglich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur im Sinne des Anhangs zu § 50 (1) LBO als verkehrsfreie Vorhaben bis max. 30 m² Grundfläche und max. 3,0 m mittlere Höhe zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um sicher zu stellen, dass beim Ausfahren auf die Kreisstraße K 7963 eine ausreichende Sichtweite vorliegt, bevor das ausfahrende Fahrzeug die Fahrbahn erreicht, muss der Abstand von Garagen, überdeckten und offenen Stellplätzen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7963 auf der Zufahrtsseite mindestens 5,0 m betragen. Auf allen anderen Seiten muss ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, werden Nebenanlagen, die Gebäude sind (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, etc.) außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 40 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.

5.4 Grünordnung
und
Maßnahmen zum
Schutz von Boden
Natur und
Landschaft

Für die landschaftliche Einbindung des Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich und wünschenswert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für Ihre Gartenanlage zu gewähren wird der Standort der Bäume nicht festgesetzt.

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem auch aus Gründen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Bodenbefestigungen und Versiegelungen müssen auf das unbedingt erforderliche Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege begrenzt werden.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasser-durchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen müssen begrünt werden. Gründächer bewirken zum einen den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und verringern zum anderen durch die Wasseraufnahme der Pflanzen und die Verdunstung die Menge des zu versickernden Regenwassers.

Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser muss auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Regenwasserzisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung bzw. zur Brauchwassernutzung sind zulässig. Der Überlauf der Zisternen muss in eine Versickerungs-anlage eingeleitet werden.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Bestand von der Unterwaldhauser Straße aus erschlossen. Der bestehende Gehweg entlang der Unterwaldhauser Straße wird innerhalb des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg, festgesetzt, die Fläche des angrenzenden gemeindeeigenen Grundstücks Flst.Nr. 85/5 als öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün. Die Grünfläche darf für die festgesetzte Zufahrt zu Flst.Nr. 1003 unterbrochen werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße K 7963 zu gewährleisten, werden die Ein- und Ausfahrten, sowie ein Zufahrtsverbot durch Planzeichen festgesetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Ausfahren rückwärts auf die Kreisstraße zwingend zu vermeiden ist.

5.6 Von der Bebauung freizuhalten- de Flächen

Die eingetragenen Sichtfelder an den festgesetzten Ein- und Ausfahrten auf die Unterwaldhauser Straße müssen von der Bebauung und in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freigehalten werden. Im Bereich der bestehenden Zufahrt auf Flst.Nr. 1008/3 und 1008/5 beträgt das freizuhalten- de Sichtfeld beidseitig 3/70 m, im Bereich der geplanten Zufahrt zu Flst.Nr. 1003 in Richtung innerorts 3/70 m, in Richtung Ortsausgang nach Unterwaldhausen 3/110 m. Darüber hinaus sind an der geplanten Ausfahrt beidseits Sichtfelder von 3/30 auf den straßenbegleitenden Gehweg freizuhalten.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Die Erschließung der Grundstücke Flst.Nr. 1008/2 und 1008/5 erfolgt durch eingetragene Überfahrtsrechte über das Grundstück Flst.Nr. 1008/3 und über eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1008/5.
Im Bebauungsplan wird deshalb auf dem Zufahrtsbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Grundstücke festgesetzt.

5.8 Höhenlage der Gebäude Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird an die Höhenlage der bestehenden Gebäude bzw. an die bestehenden Geländehöhen angepasst.
Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, um max. 30 cm über- oder unterschritten werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Entsorgung Schmutzwasser Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal und von dort zur gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage.

Niederschlagswasser Das auf den Dachflächen der Gebäude und auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücken über grasbewachsene Mulden versickert werden.
Im Textteil unter dem Hinweis Nr. 4.2 sind Vorgaben für die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen aufgeführt.

Abfall Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

6.2 Versorgung Wasser Das Plangebiet ist im Bestand über das gemeindliche Leitungsnetz an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Elektrizität Die Stromversorgung erfolgt im Bestand durch Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Erdgas Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

Nahwärme Für das Plangebiet ist der Anschluss an das genossenschaftliche Nahwärmenetz der Bürger-Energie Ebenweiler eG möglich.

7	Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	4.936 m ²	100 %
		Öffentliche Verkehrsflächen bestehender Fußweg	133 m ²	2,7 %
		Öffentliche Grünflächen Wegebegleitgrün	44 m ²	0,9 %
		Versorgungsflächen Umspannstation	35 m ²	0,7 %
		Bauflächen	4.724 m ²	95,7 %
		Zulässige Grundflächen	0,40 GRZ	1.889 m ²

Gemeinde Ebenweiler
 Bebauungsplan
„Sportgelände West – 1. Änderung“

Begründung

11.04.2023

Kasten
 Architekten
 Stadtplaner
 Abt-Reher-Straße 10
 88326 Aulendorf

Gemeinde Ebenweiler
Landkreis Ravensburg

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem sicherstellen, dass sich die neuen Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft des Ortskerns Ebenweiler einfügen und das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.
	Dachform	Die bestehenden Wohn-, Wirtschafts- und öffentlichen Gebäude im Ortskern Ebenweiler weisen als Dachform überwiegend Satteldächer auf. Für die Gebäude werden daher geneigte Dächer in Form von Satteldächern zugelassen. Von den Bauherren werden, um für ihre Wohngebäude eine zeitgemäße Architektur- und Formensprache verwirklichen zu können, zunehmend auch andere Dachformen gewünscht. Um diese Gestaltungsfreiheit zu gewähren werden im Plangebiet auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Die Satteldächer der bestehenden älteren Gebäude weisen durchwegs steile Dachneigungen von 40° bis 45° auf. Um auf das typische dörfliche Erscheinungsbild entlang der Unterwaldhauser Straße Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 42° zugelassen. Für die Gebäude im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse möglich. Um den Bauherren eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden für die Satteldächer auch flachere Dachneigungen ab 18° zugelassen.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Festsetzung ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als sog. Auf-Dach-Module und als In-Dach-Anlagen zugelassen. Mit Auf-Dach-Anlagen müssen zu den Dachrändern aus gestalterischen Gründen die vorgegebenen Abstände eingehalten werden.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild in der sehr ländlichen Ortslage, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun zugelassen.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächige Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes auf dem Grundstück bis zu einer Stärke von max. 30 cm zulässig sind.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.
Die Höhe der Geländeänderungen darf bezogen auf das bestehende Gelände max. 1,00 m Höhe betragen.
Auf den Vorgartenflächen entlang der Unterwaldhauser Straße sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nur Aufschüttungen bis max. 30 cm Höhe zur Abgrenzung der Vorgärten zulässig. Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

Einfriedungen In Anlehnung an die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes „Sportgelände West“ und aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune zulässig.
Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.
Entlang der Unterwaldhauser Straße darf die Höhe der Einfriedungen max. 80 cm betragen.
Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

3 Garagen und
Stellplätze

Anzahl der Stellplätze
je Wohneinheit

Die der Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Unterwaldhauser Straße, Kreisstraße K 7963. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf der Kreisstraße führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Lieferfahrzeuge und überörtlichen Verkehr und ist in der Lage am Ortseingang nicht erwünscht. Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die festsetzt, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht wird. Für kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche gilt die Stellplatzpflicht gem. § 37 LBO.

Gemeinde Ebenweiler
Örtliche Bauvorschriften

„Sportgelände West – 1. Änderung“

Begründung
11.04.2023

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf