

GEMEINDE EBERDINGEN

OT Hochdorf

Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 27.11.2024



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren
nach § 13b BauGB / Heilung nach § 215a BauGB

Aufstellungsbeschluss (Verfahren nach §13b BauGB)	am	14.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweis auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	21.11.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der berührten TÖB	am	23.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom bis	14.09.2020 23.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	17.09.2020 30.10.2020
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Öffentliche Auslegung	am	21.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am	28.10.2021
Öffentliche Auslegung	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Satzungsbeschluss	am	24.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	am	08.12.2022

Heilung nach § 215a BauGB

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	12.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	19.09.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet)	vom bis	27.09.2024 27.10.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom bis	27.09.2024 27.10.2024
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	05.12.2024
Satzungsbeschluss	am	05.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	am	12.12.2024

Teil A - Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan M 1:500 vom 27.11.2024

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig.

Die maßgebende Grundstücksfläche der jeweiligen Teilbereiche 1, 2 und 3 zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtheit des Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 im Geltungsbereich.

Die Bezugshöhen BZH der jeweiligen Wandhöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für Flachdächer und für reine Pultdächer. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach – Attika. Bei Gebäuden mit reinen Pultdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf die WH bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Teilbereich 3 ist mit den Außenwänden des obersten Geschosses ab einer Wandhöhe von 7,50 m um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Davon ausgenommen sind Erschließungskerne (Treppenhäuser und Aufzugsanlagen). Bis zu einer Breite von 8,00 m ist für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen kein Rückversatz erforderlich ist. Für die nach Süden gerichtete Außenwand des obersten Geschosses ist

davon ausgenommen auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge kein Rückversatz erforderlich.

Doppelhäuser sind mit einer Wandhöhe von 9,50 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Gebäudehöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

In der **abweichenden Bauweise a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

In der **abweichenden Bauweise a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20 m Länge und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m zu errichten sind.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die Errichtung von Reihenhäusern ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der äußeren Reihenhäuser einer Hausgruppe gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen auf einer max. Länge von 5,00 m die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

4 **Flächen für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Mit Carports ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen zur Müllentsorgung sowie nicht überdachten Fahrradanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Nebengebäude mit max. 10 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Teilbereich 2

Einzelhäuser:

maximal 2 Wohneinheiten

Doppelhaushälften:	maximal 1 Wohneinheit
Reihenhäuser einer Hausgruppe:	maximal 1 Wohneinheit

- 6 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind auf den privaten Grundstücken Wallanlagen, die dem Schutz der Bebauung vor hangseitig anfallendem Oberflächenwasser dienen, zu dulden, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des hangseitig anfallenden Oberflächenwasser erfolgt über Mulden innerhalb öffentlicher Grünflächen. Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten nordwestlichen Fläche. Dach- und Oberflächenwasser, das auf den Bauflächen anfällt ist über die Regenwasserkanäle oder Mulden zu entsorgen.

- 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 – 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat gemäß LAGA-Z0 verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackkereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 (siehe Teil D: Ziffer 8) zu verwenden. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 40 cm aufweisen.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

- 8 Flächen mit Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Überbauungen und Befestigungen der Flächen sind nur nach Freigabe durch den Leitungsträger zulässig.
- 9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 Bau GB)**
Gemäß den nachfolgenden Abbildungen sind den künftigen Neubauten die Lärmpegelbereiche I – V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. (siehe Abbildung 1 Lärmpegelbereiche tags und Abbildung 2 Lärmpegelbereiche nachts)
Für die Gebäudefassaden entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden

Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

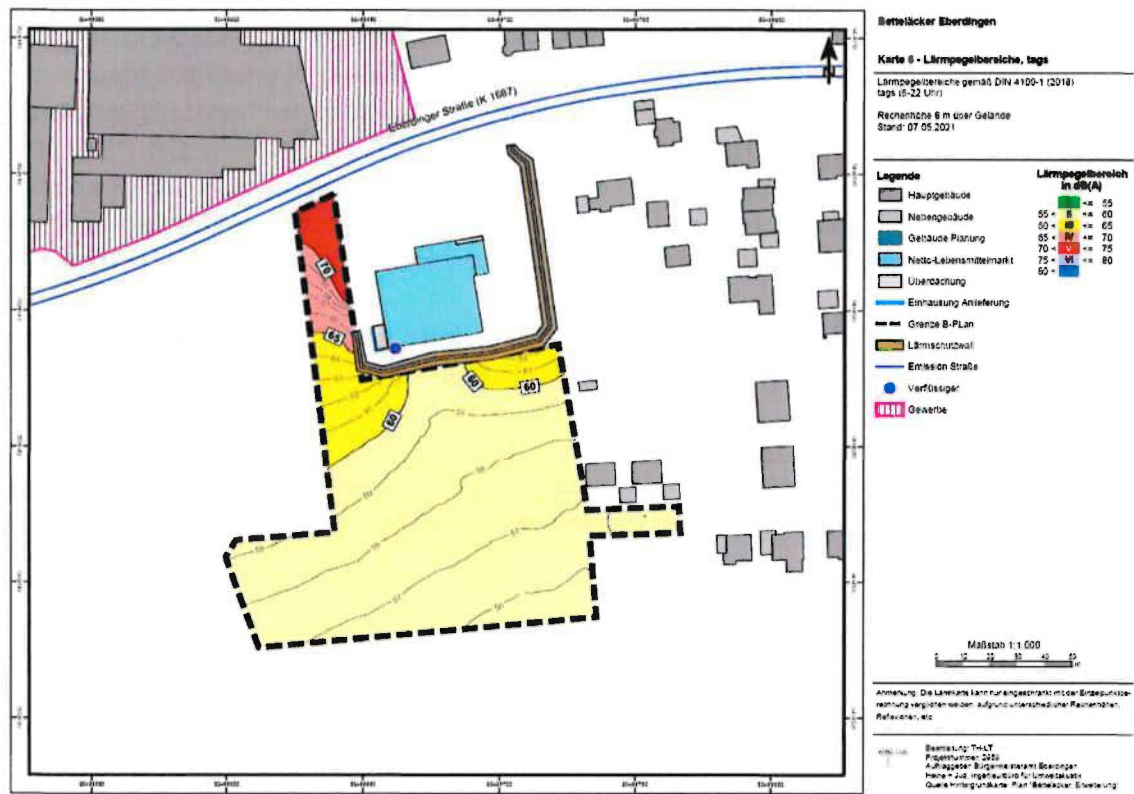


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche tags, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

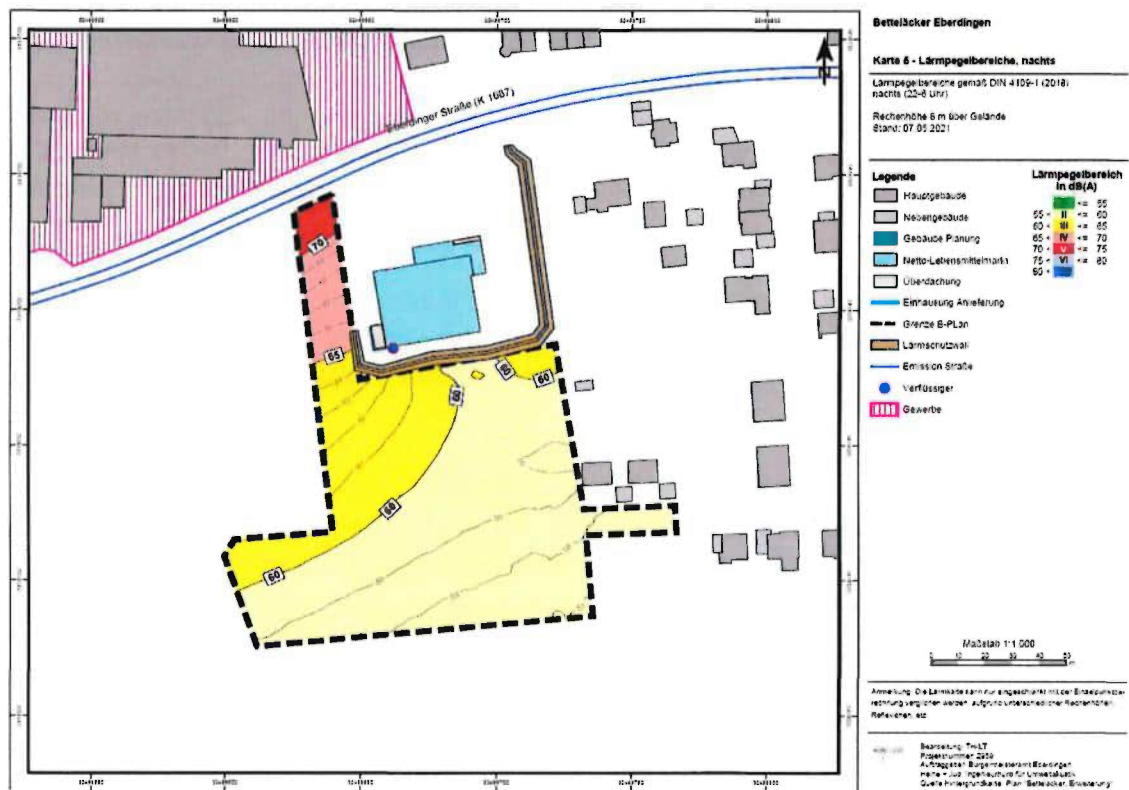


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nachts, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bepflanzung der Gärten

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1, Teil D Hinweise Ziffer 8 Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm; zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm. Die Position der Bäume kann verschoben werden, wenn dies z.B. aus Gründen der Erschließung, der Grundstückszufahrt oder der Leitungsführung erforderlich ist.

Pfg1: Schutzwall

Die Fläche ist mit Saatgut der Pflanzliste 4 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) anzusäen.

Pfg2: Ortsrandeingrünung

Es sind Sträucher der Pflanzliste 2 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist mindestens zu 80 % zu bepflanzen.

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.