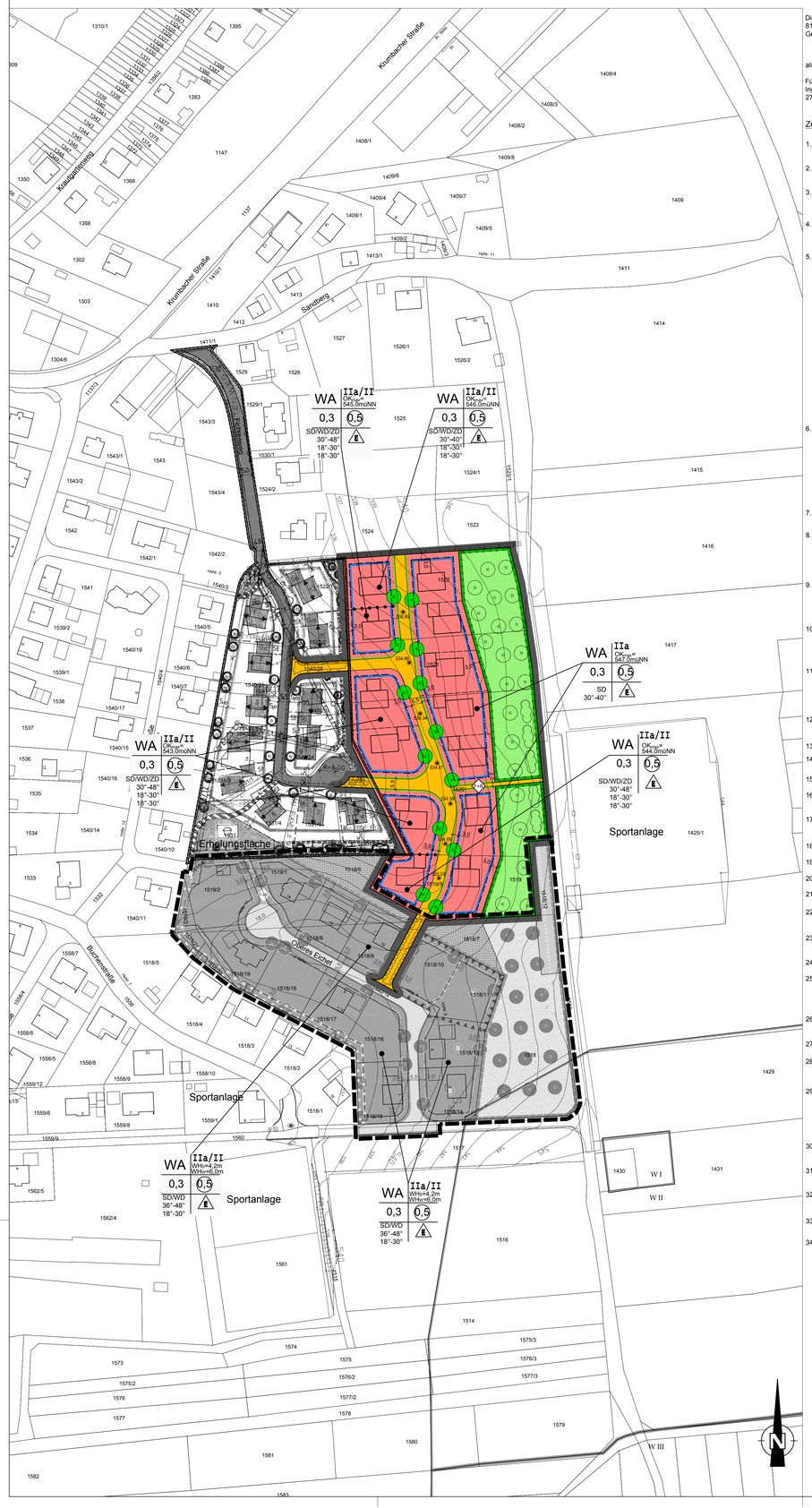
Bebauungsplan

"Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II"



Die Gemeinde Ebershausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan

"Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.03.2019, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 19.0 Maßzahl in Metern
3. Bereich, in dem der Bebauungsplan „Hinterm Lippen II", rechtskräftig seit 17.09.1999, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
4. Bereich, in dem der Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen", rechtskräftig seit 12.05.2006, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
5. WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Im Allgemeinen Wohngebiet sind

   - Wohngebäude,
   - der Versorgung des Gebiets dienende Läden und
   - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

   Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
   - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen.
6. 0,3 max. Grundflächenzahl (GRZ)

   Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, dass folgende Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit anzurechnen sind:
   - wasserundurchlässig befestigte sonstige Flächen (z. B. Lagerflächen)
   - überbaute Flächen
   - unterbaute Flächen
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
7. 0,5 max. Geschossflächenzahl (GFZ)
8. IIa Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (gilt für Satteldächer)

   Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorschauendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (Unter-, Erd- und Dachgeschoss).
9. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (gilt für Walm- und Zeltdächer)

   Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorschauendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (Unter-, Erd- und Obergeschoss).
10. GH_{max}=547müNN max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (müNN)

    Gebäudehöhe gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut).
    Einzelne technische Anlagen (z. B. Lüfter, Kamine, Antennen, Solaranlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.
11. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf für die westliche Bauzeile die OK Erschließungsstraße (bezogen auf den Nord-Süd verlaufenden Abschnitt) nicht überschreiten.
    Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf für die östliche Bauzeile die OK Erschließungsstraße nicht unterschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße im Bezug zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
12. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit der Unterkante Sparren.
13. SD/WD/ZD Satteldach, Walmdach und Zeltdach für Hauptgebäude zulässig
14. 30°-40° zulässige Dachneigung für Satteldächer (Es gelten die Werte der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung)
15. 18°-30° zulässige Dachneigung für Walmdächer und Zeltdächer
16. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist bei Garagen und Nebengebäuden aufzunehmen, wenn diese am Hauptgebäude angebaut sind.
17. Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer, Sattel- , Walm- und Zeltdächer zulässig.
18. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
19. o offene Bauweise
20. Baugrenze
21. E nur Einzelhäuser zulässig
22. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:
    - max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
23. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche, in einem Abstand von bis zu max. 0,3 m zulässig.
24. Für die Dachdeckung sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.
25. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig. Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben (Außenmaß) zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf ein Drittel der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Dachgaube (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
26. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
27. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
28. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Auf privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,8 cm Fuge, Rasengittersteine).
29. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m über der durch zulässige Geländeabgrabungen und -aufschüttungen veränderten Geländeoberkante. Zaunsockel sind bis 10 cm Höhe über OK Gelände zulässig.
30. öffentliche Verkehrsfläche
31. öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
32. Straßenbegrenzungslinie
33. öffentliche Grünfläche
34. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

    Entwicklungsziel:
    Streuobstwiese und Baum-/Strauchpflanzungen als freiwachsende Hecke

    Entwicklungsmaßnahmen:
    - Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt von hochstämmigen Obstbäumen altbewährter lokaler Sorten im Abstand von 8 bis 12 m (vgl. Artenauswahl 1) .

    Artenauswahl 1
    Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen (Hochstamm, 3xv, StammU 12-14 cm) Apfelbäume:
    (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)
    Birnenbäume:
    (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ploteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)

    - extensive Grünlandnutzung mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr im Juni/Juli und August/September unter vollständiger Mähgutabfuhr bzw. extensive Schafbeweidung (keine Schafhaltung)
    - keine mineralische oder organische Düngung
    - Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mehrreihigen Baum- und Strauchbepflanzung mit standortgerechten und standorttypischen Gehölzen im Osten und extensive Pflege (vgl. Artenauswahl 2)

    Artenauswahl 2
    Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    Pflanzdichte: 2 Pflanzen pro 6 m²
    Baum-Strauch-Verhältnis 1 : 7

Laubbäume (3xv, StammU 12-14 cm)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Nadelgehölze	
Föhre	Pinus sylvestris
Eibe	Taxus baccata
Sträucher (Höhe 60-100 cm, 4 Triebe)	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Purpurweide	Salix purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Buchsbaum	Buxus sempervirens

    Artenauswahl 3
    Arten für das Anpflanzen standortheimischer Laubbäume
    (Hochstamm, 3xc, StammU 14-16 cm)Winter-Linde Tilia cordata

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sand-Birke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

35. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen

    Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Laubbäume sind Bäume aus der Artenauswahl 3 anzupflanzen.
    Eine Verschiebung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
    Bei Obstbäumen sind hochstämmige Bäume altbewährter lokaler Sorten zu verwenden (vgl. Artenauswahl 1)
36. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Anlagen für ein hangintegriertes Bauen zwingend erforderlich sind.
    Aufschüttungen sind zwischen Straßenkörper und baulichen Anlagen zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche angrenzende Gelände liegt.
    Abgrabungen sind zwischen Straßenkörper und baulichen Anlagen zulässig, wenn die Straßenoberkante niedriger als das angrenzende natürliche Gelände liegt.
    Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
37. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich versickert werden (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung).
    Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Kanal erfolgt (z. B. Überlauf), ist eine geeignete Regenrückhaltung und Abflussdrosselung sicherzustellen.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 1524/2 Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 524,2 Höhenlinie
5. geplante Haupt- und Nebengebäude
6. bestehende Haupt- und Nebengebäude
7. W I Wasserschutzgebiet - Schutzzone I
8. W II Wasserschutzgebiet - Schutzzone II
9. unterirdische Hauptversorgungsleitung - Strom (mit Schutzstreifen 1 m beidseitig)
10. Anpflanzen von Sträuchern
11. Anpflanzen von Obstbäumen
12. 536.89 Höhenkote geplante Erschließungsstraße
13. Geltungsbereich Bebauungsplan "Südöstlicher Ortsrand Ebershausen"
14. Geltungsbereich Bebauungsplan "Hinterm Lippen II"
15. Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen
    Es sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Folgende Arten werden zur Anpflanzung empfohlen:

    Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

    - Obstbäume der Artenauswahl 1 sowie Mirabellen,Renekloden, Zwetschgen, Kirschen,Sauerkirschen
    - Laubbäume der Artenauswahl 2
    - Sträucher der Artenauswahl 2 sowie heimische Beerensträucher (Brom-, Him-, Johannis-, Stachelbeere, Holunder)

    Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

- Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
- Sommerflieder	Buddleia davidii
- Kornellkirsche	Cornus mas
- Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
- Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
- Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. Rubrifolia
- Salweide	Salix caprea
- Flieder	Syringa vulgaris - Hybriden
Kletterpflanzen	
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis Var
Kriechspindel	Euonymus Var
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera Var
Wilder Wein	Parthenocissus Var

16. Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Baumhöhlen sind vorab auf Fledermäuse oder andere überwinternde Arten zu untersuchen.
17. Alte Obstbäume sollen als ökologisch wertvolle Lebensräume möglichst erhalten werden. Ist eine Fällung/Rodung unvermeidbar, können diese als stehendes Totholz (Torso) oder als liegendendes Totholz als Biotopstruktur eingebracht werden.
18. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

    Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
19. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
20. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
21. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmgauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
22. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung des Bodens (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.
23. Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.
24. Je Wohneinheit sollen mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Ebershausen hat in der Sitzung vom 23.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 14.01.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Ebershausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.03.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2018 mit redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen vom 27.03.2019 als Satzung beschlossen...

   Ebershausen, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bürgermeister
5. Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
   (Siegel)
6. Ausgefertigt

   Bereich, in dem der Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen", ausgefertigt wird.

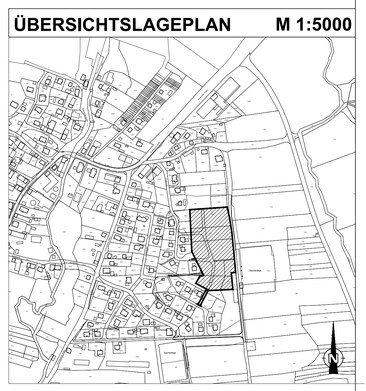
   Ebershausen, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bürgermeister
7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Ebershausen, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A	redaktionelle Änderungen/Ergänzungen	MM	HL	HAS	27.03.2019

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:
Gemeinde Ebershausen

PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE:
Bebauungsplan "Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II"

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.: PROJECT NO.: 1153-405-KCK

MASSTAB: SCALE: 1:1000

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 39 86381 Krumbach - Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 KC@klingconsult.de www.klingconsult.de

		DATUM DATE
BEARBEITER: PRINCIPAL:	SD	
GEZEICHNET: DRAWN BY:	NA/HL	27.03.2019
GEPRÜFT: CHECKED BY:		27.03.2019

ZEICHNUNG NR: DRAWING NO: