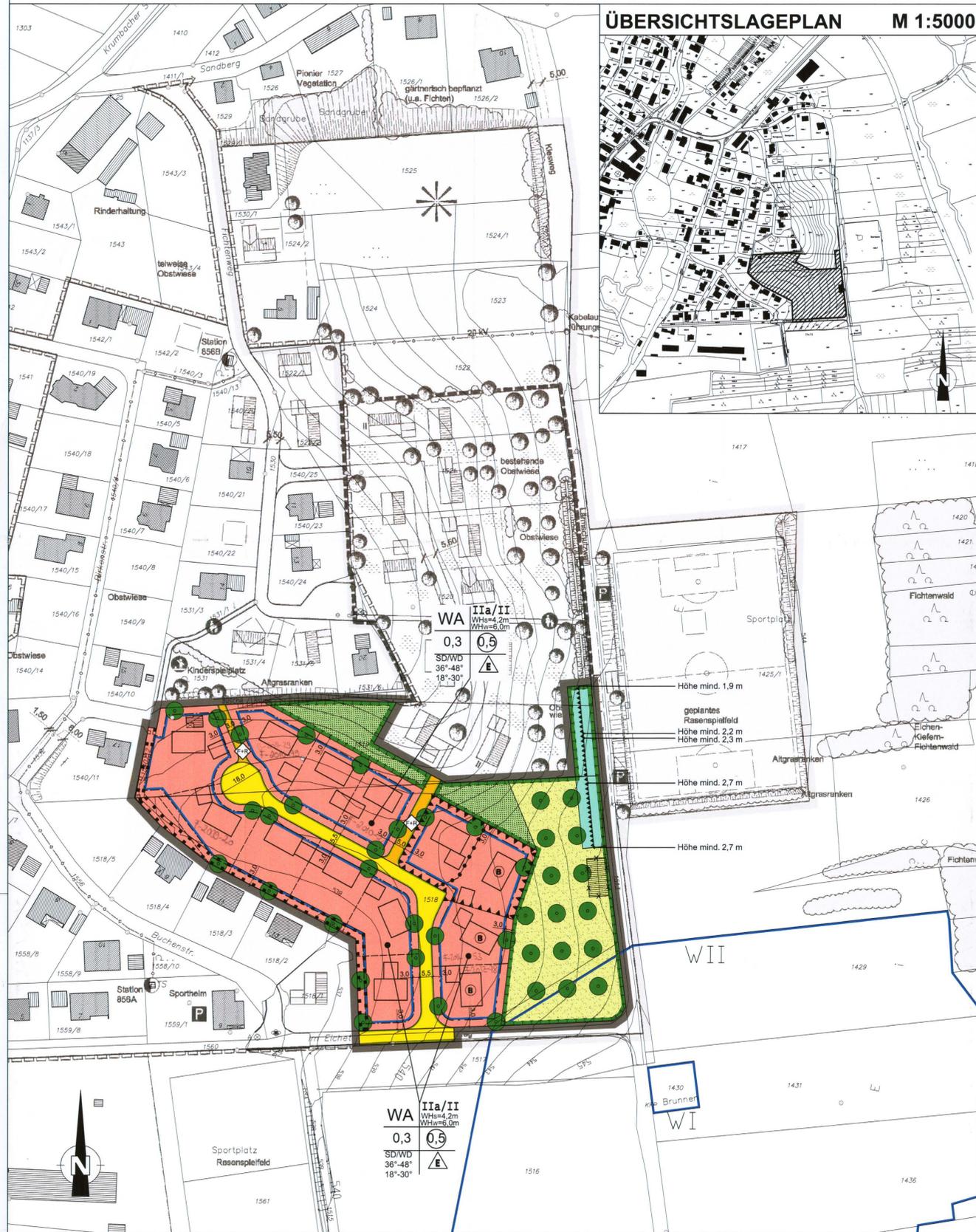


Bebauungsplan

"Südöstlicher Ortsrand Ebershausen"



Die Gemeinde Ebershausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan

"Südöstlicher Ortsrand Ebershausen"

als Satzung.

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 30.11.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Meter
- Bereich, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan "im Eicht" durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
- Bereich, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan "hintern Lippen" durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.
Für Satteldächer gilt: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß
Für Walmdächer gilt: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. Grundflächenzahl
max. Geschossflächenzahl
offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
SD/WD Satteldach und Walmdach zulässig
36°-48° zulässige Dachneigung für Satteldächer
18°-30° zulässige Dachneigung für Walmdächer
Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist bei der Garage aufzunehmen.
Bei überdachten Stellplätzen (Carpors) sind Flachdächer, Sattel- und Walmdächer zulässig.
Sonneneinstrahlung und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche, in einem Abstand von bis zu max. 0,3 m zulässig.
Für die Dachdeckung sind Dachdeckungsmaterialien in naturtonen Farbtonen zu verwenden.
Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von mehr als 36° 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.
Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.
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.
Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt. Bei Widerkehren ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.
Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 0,4 m verändern sind zulässig.
Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Kanal erfolgt, ist durch geeignete Regenrückhaltung und Abflussdrosselung sicher zu stellen, dass der Abfluss in den öffentlichen Kanal max. 8,55 l/s/ha beträgt (vgl. Begründung Kap. 8.2).
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 0,2 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
Die dem mit **(B)** gekennzeichneten Bereich gilt abweichend: Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 1,0 m überschreiten.
WH_g=4,2m max. Wandhöhe für Satteldächer
WH_w=6,0m max. Wandhöhe für Walmdächer
Maximale Wandhöhe über der durch eventuelle zulässige Geländeabgrabungen und -aufschüttungen veränderten Geländeoberkante (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung), gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Gebäudetransseite. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketten- / Holzlatenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedung beträgt max. 1,0 m über der durch zulässige Geländeabgrabungen und -aufschüttungen veränderten Geländeoberkante (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung). Zaunssockel sind bis 10 cm Höhe über OK Gelände zulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese
- Folgende Maßnahmen sind auf der öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:
- Pflanzung und dauerhafter Unterhalt von hochstämmigen Obstbäumen von atbewährten lokalen Sorten
- Sicherung des Baumbestandes durch regelmäßiges Nachpflanzen
- extensive Grünlandnutzung
- Mahd max. 2 x pro Jahr im Juni/Juli und August/September unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes bzw. extensive Schafbeweidung (keine Schafhaltung); Schafbeweidung jedoch nicht innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes zulässig
- keine mineralische oder organische Düngung

36. öffentliche Grünfläche - Siedlungsein- / durchgrünung

Folgende Maßnahmen sind auf der öffentliche Grünfläche - Siedlungsein- / durchgrünung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

- Pflanzung dichter, mehrreihiger Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten und standorttypischen Gehölzen. Insgesamt sind mind. 60 % der Fläche zu bepflanzen.
- Sicherung des Strauch- und Baumbestandes durch Nachpflanzungen
- extensive Pflege

Artenauswahl "öffentliche Grünfläche - Siedlungsein- / durchgrünung"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartiegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildkirsche	Prunus avium	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildapfel	Malus sylvestris	Liguster	Ligustrum vulgare
Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorte)		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Wasserschneeball	Viburnum opulus

37. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen

Eine Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als standortheimische Laubbäume sind Bäume als Hochstamm, StU 14-16, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Bei Obstbäumen sind Hochstämme, StU 12-14, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:

Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorte):		Birke	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Wainuß	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Esche	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Fraxinus excelsior
		Feldahorn	Carpinus betulus
			Acer campestre

Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen:

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):	
Apfelbäume:	
(Adersieber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammerter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Label, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ploeteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster)	

38. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdrähtigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,8 cm Fuge, Rasengittersteine).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, dass folgende Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind:

- wasserundurchlässig befestigte sonstige Flächen (z.B. Lagerflächen)
- überbaute Flächen
- unterbaute Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

39. Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG: Aktive Lärmschutzeinrichtung, Höhe OK mindestens 1,9 m bis 2,7 m über Gelände gemäß der Höhenliniendarstellung in der Planzeichnung

40. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen i.S.d. BImSchG

In dieser Fläche sind an den Nord- und Ostfassaden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete während der sonstigen Ruhezeit von 13 - 15 Uhr (vgl. Schallgutachten als Anlage der Begründung) Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume in den Obergeschossen nur zulässig, wenn eine Belüftung über die unbelasteten Fassadenseiten möglich ist. Sollte eine Orientierung der Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume nicht möglich sein, ist durch die Errichtung vorgeschalteter Wintergärten ein Schallimmissionspegel der schutzbedürftigen Räume gemäß VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu gewährleisten.

41. öffentliche Grünfläche - Eingrünung Lärmschutz

In dieser öffentlichen Grünfläche "Eingrünung - Lärmschutz" sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste "öffentliche Grünfläche - Eingrünung Lärmschutz und Baugelände" in folgender Dichte zu pflanzen: zwei Pflanzen pro 6 qm. Es ist ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:7 bei der Pflanzung umzusetzen.

Artenauswahl "öffentliche Grünfläche - Eingrünung Lärmschutz und Baugelände"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartiegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildkirsche	Prunus avium	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildapfel	Malus sylvestris	Liguster	Ligustrum vulgare
Nadelgehölze:		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Föhre	Pinus sylvestris	Schlehe	Prunus spinosa
Eibe	Taxus baccata	Hundrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Buchsbaum	Buxus sempervirens

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Gebäude
- Gebäude zu entfernen
- W II Wasserschutzgebiet - Schutzzone II
- Erweiterung gemäß städtebaulichem Rahmenplan von 2004
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden. Dabei ist der flächenhaften Versickerung Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben; vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntblaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

13. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):
Apfelbäume:
(Adersieber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammerter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Label, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ploeteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster)

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Sträucher der Artenliste "Siedlungs- eingrünung"

Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Phillyreastrausch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

14. Um die überirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein ardeviertes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

15. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

16. Für die Errichtung von Gauben werden Schlegelgauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmaugaben oder Fensteranker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.

17. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

18. Der Nachweis der satzungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung (max. zulässiger Abfluss) ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

19. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung des Bodens (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten. Überschüssiger Boden kann für die Errichtung der aktiven Lärmschutzeinrichtung verwendet werden.

20. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Wohngebäude erst nach vollständiger Herstellung der Lärmschutzeinrichtung errichtet werden.

21. Eine Tischaußenbegrenzung bei Carports wird empfohlen.

Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 19.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 30.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2005 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 im Gemeindehaus der Gemeinde Ebershausen und der VG Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2005 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2006 bis 03.02.2006 im Gemeindehaus der Gemeinde Ebershausen und der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2005 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat mit Beschluss vom 21.02.2006 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Günzburg am 20.03.2006 zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Günzburg hat mit Bescheid vom 20.04.2006, den Bebauungsplan genehmigt.

ausgefertigt: Ebershausen, den 02.05.2006

Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 02.05.2006 in Kraft.

Ebershausen, den 15.05.2006

D					
C					
B					
A	Redaktionelle Ergänzung nördliche Nutzungsschablone	Kal	Li	21.02.06	
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET PRINCIPAL	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGSGEBER: ORDERED BY: Gemeinde Ebershausen

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

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.: PROJECT NO.:	7064/25	MASSTAB: SCALE:	1:1000
BEARBEITER: PRINCIPAL:	Kaiser	GEZEICHNET: DRAWN BY:	Leitermaier 30.11.05
GEPRÜFT: CHECKED BY:	Kauderku	ZEICHNUNG NR.: DRAWING NO.:	30.11.05