



### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften "Rathaus Erbach" - Entwurf -

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
    - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
  - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Ö Öffentliche Verwaltung
    - K Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
    - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
    - Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden.
    - 484,40 Bezugspunkt in Melem ü. NN
    - Der festgesetzte Bezugspunkt darf um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.
    - FH = 20,00 m maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage über Bezugspunkt
    - Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der absoluten Höhe an der Oberkante des Firstabschlusses.
    - TH = 14,50 m maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage über Bezugspunkt
    - Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
    - OK = 16,00 m maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage über Bezugspunkt
    - Die Oberkante (OK) wird bei Flachdächern gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Attika.
    - Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaußenseite einhalten und sind einzuhaufen.
  - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
    - o offene Bauweise
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Tiefgaragen und zugehörige Nebeneinrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
    - Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
    - Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
  - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenporigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Porensteinen zu befestigen.
    - Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten können.
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
    - Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
  - SONSTIGE FESTSETZUNGEN
    - 11.0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - SONSTIGE DARSTELLUNGEN
      - 11.1.1 von Bebauung freizuhalten Fläche - Sichtdreieck
  - NUTZUNGSSCHABLONE
 

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

- SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
- ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
  - Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 231 bis auf einen Wert von 0,16 reduziert werden. Das Mindestmaß von 2,50 m darf hierdurch nicht unterschritten werden.
- DACHGESTALTUNG
  - SD Satteldach
    - Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 20° - 45° festgesetzt.
  - WD Walmdach
    - Die Walmdächer werden mit einer Dachneigung von 35° - 65° festgesetzt.
  - FD Flachdach
    - Die Flachdächer werden mit einer Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG
  - Einfriedigungen sind als geschrittene oder freiwachsende Hecken oder als offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- MÜLLBEHÄLTER
  - Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude oder in dafür vorgesehene bauliche Anlagen zu integrieren.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
  - Der Planbereich liegt im archäologischen Prüfland "historischer Ortskern Erbach" im Ortszentrum und an der Hauptstraße. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre. Für Erdbauarbeiten (z.B. für Fundamente, Keller oder Leuchtengräben) ist deshalb eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen und Hinweise enthalten wird. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass durch frühzeitige archäologische Sondagen Planungssicherheit darüber geschaffen werden sollte, ob vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung erforderlich wird, die mehrere Monate dauern kann. Sämtliche archäologischen Maßnahmen hat die Gemeinde als Vorhabenträger zu finanzieren.
- HINWEISE
  - DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)
    - Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) 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.
  - BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
    - Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbar und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
  - GEOLOGIE
    - Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Unteren Süßwassermolasse, welche teilweise durch Auenlehm überlagert wird. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
  - ANLAGEN DER GEOTHERMIE
    - Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
  - LÄRMSCHUTZ
    - Das Plangebiet wird mit Verkehrslärmmissionen der L 240 beaufschlagt. Aufgrund des geringen Abstandes der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche zur L 240 muss davon ausgegangen werden, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage, als auch Nachts eingehalten werden.
  - INSEKTENFREUNDLICHE LEUCHTMITTEL
    - Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionsfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auszurichten. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig, höchstens 4,5 m über Grund zu wählen. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.
  - ARTENSCHUTZ
    - Die Rodung der Gehölze darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.
  - SANIERUNGSGEBIET
    - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte", in Kraft getreten am 19.02.2015, mit Änderung vom 24.10.2017.

### Stadt Erbach Bebauungsplan "Rathaus Erbach" - Entwurf -

Maßstab 1:250

Gefertigt:  
Ulm, den 03.07.2024  
Stemhorn Kopp  
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rathaus Erbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Rathaus Erbach" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... gehört.
- Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt**  
Stadt Erbach, den .....
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.  
Stadt Erbach, den .....
- Bürgermeister Gaus

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet