



# BEGRÜNDUNG UND SATZUNG ZUR SAMMELÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „OBERSONTHEIM“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel der „Sammeländerung“</b>	<b>7</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3. Vorgehensweise</b>	<b>7</b>
<b>4. Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>5. Umfang der Änderungen</b>	<b>8</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
6.1 Nebenanlagen	8
6.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	9
<b>7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
7.1 Anbauten und Aufbauten auf Garagen	9
7.2 Überdachte Stellplätze	10
7.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte	10
7.4 Zwerchbauten	11
7.5 Einfriedungen, Stützmauern	11
7.6 Stellplätze	11
<b>8. Geprüfte Bebauungspläne</b>	<b>12</b>
8.1 Ebbach I mit Änderungen	12
8.1.1 Ebbach I	12
8.1.2 Ebbach I, Änderung 1967	12
8.1.3 Ebbach I, Änderung 1974	13
8.1.4 Ebbach I, Änderung 05/89	13
8.1.5 Ebbach I, Änderung 01/92	13
8.2 Ebbach II mit Erweiterung und Änderung	14
8.2.1 Ebbach II	14
8.2.2 Ebbach II, Erweiterung	14
8.2.3 Ebbach II, Änderung	15
8.3 Ebbach III	15
8.4 Ebbach II+III, 1. Änderung	16
8.5 Ellwanger Baum mit Änderungen und Erweiterungen	17
8.5.1 Ellwanger Baum	17
8.5.2 Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung	18
8.5.3 Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung	18
8.5.4 Ellwanger Baum, 3. Änderung	18
8.6 Gartenstraße mit Änderung	19
8.6.1 Gartenstraße	19
8.6.2 Gartenstraße, 1. Änderung	20
8.7 Gaukler I	20
8.8 Gaukler II mit Änderung	21
8.8.1 Gaukler II	21
8.8.2 Gaukler II, 1. Änderung	22
8.9 Gaukler III	22
8.10 Gaukler IV und Änderung	23
8.10.1 Gaukler IV	23
8.10.2 Gaukler IV, 1. Änderung	23
8.11 Gaukler V und Änderung	24
8.11.1 Gaukler V	24

8.11.2	Gaukler V, 1. Änderung	24
8.12	Gaukler VI	25
8.13	Häcker I	26
8.14	Hagenbusch	27
8.15	Hagenrain mit Erweiterung	28
8.15.1	Hagenrain	28
8.15.2	Hagenrain Erweiterung	29
8.16	Hagenrain II, 1. Bauabschnitt	30
8.17	Hagenrain III mit Änderungen	30
8.17.1	Hagenrain III	30
8.17.2	Hagenrain III, 1. Änderung	30
8.17.3	Hagenrain III, 2. Änderung	31
8.17.4	Hagenrain III, 3. Änderung (Änderung 6/90)	31
8.17.5	Hagenrain III, 4. Änderung	32
8.18	Hirtensteige mit Änderungen	32
8.18.1	Hirtensteige	32
8.18.2	Hirtensteige, 1. Änderung	33
8.18.3	Hirtensteige, 2. Änderung	33
8.18.4	Hirtensteige, 3. Änderung	33
8.19	Klinge – Hohes Kreuz mit Änderungen	34
8.19.1	Klinge – Hohes Kreuz	34
8.19.2	Klinge – Hohes Kreuz, 1. Änderung	34
8.19.3	Klinge – Hohes Kreuz, 2. Änderung	34
8.19.4	Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung	35
8.19.5	Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8	35
8.19.6	Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5	35
8.19.7	Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Dachformen	35
8.19.8	Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung	36
8.20	Koppenhalde und Änderungen	37
8.20.1	Koppenhalde	37
8.20.2	Koppenhalde Änderung 1951	37
8.20.3	Koppenhalde Änderung 1968	37
8.20.4	Koppenhalde Änderung 1970	37
8.20.5	Koppenhalde Änderung 1972	37
8.21	Steinachweg	38
8.22	Ziegeläcker und Änderung	39
8.22.1	Ziegeläcker	39
8.22.2	Ziegeläcker, 1. Änderung	39
<b>9.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>41</b>
9.1	Regionalplanung	41
9.2	Flächennutzungsplan	41
<b>10.</b>	<b>Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>41</b>
10.1	Schutzgebiete und Biotope	41
10.2	Artenschutz	41
10.3	Gewässerschutz	41
10.4	Denkmalschutz	41
10.5	Immissionsschutz	41
10.6	Landwirtschaft	42
10.7	Wald und Waldabstandsflächen	42
10.8	Alllasten	42
<b>11.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>42</b>
<b>12.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>42</b>
<b>13.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>42</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>42</b>

---

<b>SATZUNG</b>	<b>43</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>53</b>
<b>ÜBERSICHTSPLAN</b>	

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser „Sammeländerung“ sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel der „Sammeländerung“

Die Gemeinde Obersontheim hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt und konnte eine große Vielzahl an Bauplätzen neu ausweisen und verkaufen. Auch derzeit werden aktuell neue Bauplätze geplant und erschlossen. Die Siedlungsaktivitäten in der Gemeinde Obersontheim sind sehr umfangreich, um den dauerhaft bestehenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken und gerecht zu werden. Auch zukünftig möchte die Gemeinde Obersontheim als attraktiver Wohnstandort erhalten bleiben und ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen bereitstellen.

Um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, werden nun innerörtliche Potenziale aktiviert, um letzte Baulücken in bereits bestehenden Bebauungsplangebietten zu schließen. Außerdem können bestehende Bauten in einem städtebaulich vertretbaren Maße umgebaut werden, so dass im Bestand eine bessere Nutzung ermöglicht wird. Dazu soll mit der vorliegenden Planung eine Sammeländerung durchgeführt werden. Hiermit werden die Festsetzungen an die heutigen Ansprüche der Bauherrschaft angepasst. Die bestehenden Bauplätze werden wesentlich attraktiver und können mit entsprechenden Bauten gefüllt bzw. nachverdichtet werden. Somit entstehen in den verschiedenen Wohngebieten vereinheitlichte Festsetzungen ohne übermäßige Reglungsdichte.

Das vorliegende „Sammeländerungsverfahren“ beinhaltet folgende Änderungen der Festsetzungen für:

- Nebenanlagen
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
- Anbauten und Aufbauten an Garagen
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Zwerchbauten
- Einfriedungen und Stützmauern
- Stellplätze

Von den Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind die ab Kapitel 0 dargestellten Bebauungspläne betroffen.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebaulichen Konzepte der einzelnen Bebauungspläne werden in ihrer städtebaulichen Konzeption grundsätzlich nicht geändert. Es werden lediglich vereinzelnde Festsetzungen an die heutigen Ansprüche angepasst. Die bisherige „Art der baulichen Nutzung“ bleibt unverändert bestehen.

### 3. Vorgehensweise

Die bestehenden Satzungen werden für die in Kapitel 1 aufgeführten Bebauungspläne mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zusammengefasst und vereinheitlicht.

### 4. Geltungsbereich

Die entsprechenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind aus dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

## 5. Umfang der Änderungen

Sämtliche Änderungen erfolgen in den textlichen Festsetzungen und betreffen planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB) und örtliche Bauvorschriften (LBO) in Kraft getretener Bebauungspläne. Aus diesem Grund bedarf diese Satzung keiner Genehmigung.

Die Änderungen greifen nur bei Umbauten und Neubauten. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Nachfolgend werden die Bebauungspläne einzeln aufgelistet und stichwortartig die **Änderungen rot** aufgeführt. Die Festsetzungen der Satzung beziehen sich nur auf die unten **rot** aufgeführten Punkte. Die weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben unverändert bestehen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist maßgebend, welche von 5 Baunutzungsverordnungen am Tage des Satzungsbeschlusses des jeweiligen Bebauungsplanes rechtskräftig war.

Die einzelnen Fassungen der Baunutzungsverordnung sind wie folgt in Kraft getreten:

- Urfassung vom 26. Juni 1962 (in Kraft getreten am 01. August 1962)
- erste Änderung vom 26. November 1968 (in Kraft getreten am 01. Januar 1969)
- zweite Änderung vom 15. September 1977 (in Kraft getreten am 01. Oktober 1977)
- dritte Änderung vom 19. Dezember 1986 (in Kraft getreten am 01. Januar 1987)
- vierte Änderung vom 23. Januar 1990 (in Kraft getreten am 27. Januar 1990)

Für die Bebauungspläne, deren Satzungsbeschluss vor dem 01. August 1962 getroffen wurde, gilt keine Baunutzungsverordnung.

### 6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO in ihren Dimensionen und in ihrer Höhengestaltung beschränkt werden.

Ziel ist es, kleine Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten, Gewächshäuser, o.ä.) bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm gemäß Landesbauordnung auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Hohe und das Ortsbild störende Nebenanlagen (z.B. private Windkraftanlagen) werden ausgeschlossen; Windkraftanlagen bedürfen bis 10,0 m keiner Genehmigung.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.**

**Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten (z.B. private Windkraftanlagen).**

**In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.**

## 6.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze (Carports) werden baurechtlich wie Garagen behandelt. Deren Bau ist aber inzwischen weit verbreitet und wird oft einer zweiten Garagen vorgezogen. Deshalb sollen überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nach einem Gerichtsurteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25.06.2003 werden überdachte Stellplätze als ein Bauwerk definiert, das *"nur mit einer (auf Stützen ruhenden) Überdachung baulich genutzt werden darf; zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig"*. Bisher konnten auch überdachte Stellplätze mit Seitenflächen geschlossen werden. Aus Gründen des Wetterschutzes kann dies auch sinnvoll sein. Deshalb werden die überdachten Stellplätze (Carports) nachfolgend so definiert, dass sie auf maximal 2 Seiten (darunter zählen auch Folien oder Vorhänge) verkleidet werden dürfen; die Transparenz bzw. Offenheit bleibt dadurch gewährleistet. Da überdachte Stellplätze (Carports) meistens als kostengünstige und "leichte" Konstruktion errichtet werden (Holzständer, Metallgestelle), dürfen diese wie Einfriedigungen mit allen baulichen Elementen (z. B. Dachvorsprünge) bis zu einem Abstand von 0,5 m an öffentliche Verkehrsflächen herangerückt werden.

Ziel ist es, den häufigen Anfragen aus der Bürgerschaft gerecht zu werden, für weitere Pkw eine überdachte Unterstellmöglichkeit einzuräumen.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den als Grünflächen festgesetzten Flächen zulässig.**

**Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.**

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Bis zum 01.01.1996 konnten gemäß § 73 der damals geltenden Landesbauordnung (LBO) Bauvorschriften nur in einen Bebauungsplan als "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" aufgenommen werden.

Mit der Änderung der LBO im Jahre 1996 können diese auch als alleinstehende Satzung erlassen werden. Sie müssen als "Örtliche Bauvorschriften" bezeichnet werden.

### 7.1 Anbauten und Aufbauten auf Garagen

Häufig wurde für angebaute Garagen in den Bebauungsplänen festgesetzt, dass sich diese in ihrer Dachneigung und -form dem Hauptgebäude anzupassen haben. Dadurch ist eine nachträgliche Aufstockung zur sinnvollen Gewinnung von weiterem Wohnraum nahezu ausgeschlossen.

Ziel ist es im Sinne einer Nachverdichtung und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine Aufstockung von angebauten Garagen oder auch die Erstellung von untergeordneten Anbauten zuzulassen und somit weiteren Wohnraum gewinnen zu können. Dies soll jedoch in einem städtebaulich-gestalterischen Umfang geschehen, um keine Überformung eines gewachsenen oft einheitlichen Siedlungsbildes zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) gilt unverändert weiter. Ebenso gilt weiterhin der Nachbarnschutz (z. B. müssen Gebäude die Vorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) einhalten).

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Für Anbauten und Aufbauten auf Garagen sind andere Dachformen zulässig, wenn die Grundfläche weniger als 1/3 des Hauptgebäudes beträgt. Die Firsthöhe muss für diese Bauteile mindestens 1 Meter unter der jeweiligen des vorhandenen Hauptgebäudes liegen.**

## 7.2 Überdachte Stellplätze

Ziel ist es, den häufigen Anfragen aus der Bürgerschaft gerecht zu werden, für weitere Pkw eine überdachte Unterstellmöglichkeit einzuräumen.

Für die Dachform überdachter Stellplätze würden die bisherigen Festsetzungen für Garagen weitergelten. Um unterschiedliche, der jeweiligen Gegebenheit angepasste Lösungen und auch die Nachbarschaft weniger beeinträchtigende Flachdachkonstruktionen zuzulassen, wird keine bestimmte Dachform festgesetzt.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Überdachte Stellplätze dürfen max. auf 2 Seiten verkleidet werden. Eine Dachform für überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt.**

## 7.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO ab einer Dachneigung von 30° zugelassen werden. Sie werden jedoch in ihrer Größe und Anordnung eingeschränkt. Nicht festgesetzt wird die Gestaltung wie Schlepp-, First-, Walm-, Dreiecks-, Pult- oder Tonnendachgauben. Ebenfalls nicht festgesetzt werden Farbe und Material der Dacheindeckung.

Ziel ist es einerseits den sinnvollen Ausbau von Dachgeschossen und damit die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, andererseits aber auch die Wahrung des Ortsbildes zu gewährleisten.

In einigen Bebauungsplänen wurde die Größe von Dachflächenfenster festgesetzt. Dies ist aus heutiger Sicht nicht mehr praktikabel und wünschenswert. Bedenkt man die zulässige Möglichkeit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu installieren, so können einzelne Dachflächenfenster unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht beschränkt werden.

Auch bei dem Bau von Dacheinschnitten gab es die letzten Jahrzehnte Veränderungen. Heutzutage werden Dacheinschnitte nur noch partiell hergestellt, nicht mehr über eine gesamte Dachfläche. Hinzu kommt die Problematik mit der Abdichtung (wie auch bei den Flachdächern), so dass nur noch bei vereinzelt Bauvorhaben mit Dacheinschnitten zu rechnen ist. Eine Regelung entfällt somit.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 30° zulässig.**

**Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.**

*Hinweis: Auf die weiter geltenden Abstände der LBO wird ausdrücklich hingewiesen.*

## 7.4 Zwerchbauten

Zwerchbauten sollen nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO in allen Bebauungsplänen ermöglicht werden. Sie werden jedoch in ihrer Dimensionierung eingeschränkt. Die Festsetzung korrespondiert mit den Längenfestsetzungen für Dachgauben.

Ziel ist es, ebenfalls eine Erweiterung von Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig das Ortsbild zu wahren.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Zwerchbauten sind unbeschadet der festgesetzten Trauf- und Außenwandhöhen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:**

- **Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge**
- **Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m**
- **Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.**

## 7.5 Einfriedungen, Stützmauern

Die Möglichkeiten zur Einfriedung von Grundstücken wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO festgesetzt.

Ziel ist es, den heutigen Wünschen nach Einfriedigung der privaten Grundstücke gerecht zu werden. Gleichzeitig muss jedoch ein einheitliches Ortsbild gewahrt werden. Dies gilt nur für Neuanlagen, bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.

Das gleiche gilt auch für das Errichten von Stützmauern. Sie dürfen das Lichtraumprofil der öffentlichen Straßenflächen ebenfalls nicht einschränken.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:**

- **Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m**
- **geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m**

**Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Geh- und Fußwege) ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.**

## 7.6 Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze soll nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO einheitlich festgesetzt werden.

Ziel ist es, der hohen Pkw-Dichte im ländlichen Raum gerecht zu werden.

Folgende Formulierung wird festgesetzt:

**Bei Einzelhäusern bzw. je Doppelhaushälfte sind je Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.**

## 8. Geprüfte Bebauungspläne

Die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne wurden bzgl. der Sammeländerung und der geplanten veränderten Festsetzungen überprüft. Festsetzungen, welche durch die vorliegende Sammeländerung verändert werden, sind **rot** dargestellt. Zukünftig werden diese durch die neue Satzung ersetzt.

### 8.1 Ebbach I mit Änderungen

#### 8.1.1 Ebbach I

Genehmigung: 14.04.1966

##### **Nebenanlagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden.*

##### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Einfriedungen und Stützmauern**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### 8.1.2 Ebbach I, Änderung 1967

Satzungsbeschluss: 05.04.1968

##### **Nebenanlagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

##### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**8.1.3 Ebbach I, Änderung 1974**

Satzungsbeschluss: 01.03.1974

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Ebbach I. Es wurde lediglich eine kleinteilige Änderung an einer Baugrenze durchgeführt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Ebbach I“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.1.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

**8.1.4 Ebbach I, Änderung 05/89**

Inkrafttreten: 21.03.1991

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Ebbach I. Es wurde lediglich eine kleinteilige Änderung an der Erschließung durchgeführt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Ebbach I“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.1.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

**8.1.5 Ebbach I, Änderung 01/92**

Inkrafttreten: 22.01.1993

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Ebbach I. Es wurde lediglich eine bestehende Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Ebbach I“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.1.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

## 8.2 Ebbach II mit Erweiterung und Änderung

### 8.2.1 Ebbach II

Inkrafttreten: 21.01.1972

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um ein Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen Garagen.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbau mit einem davorliegenden Stauraum von 5,50m erstellt werden. Gesamthöhe max. 2,70m.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen sind einheitlich zu gestalten. Sie sollen aus einer 15-20 cm hohen Rabatte mit dahinterliegenden Hecken oder bodenständigen Sträuchern bestehen.*

### 8.2.2 Ebbach II, Erweiterung

Satzungsbeschluss: 08.12.1972

*Hinweis: Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Ebbach II*

*Hinweis: Damit werden die vom BP „Ebbach II, Erweiterung“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.2.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.*

### 8.2.3 Ebbach II, Änderung

Satzungsbeschluss: 21.12.1972

*Hinweis: Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Ebbach II. Es wurde lediglich die Firstrichtung für einen Bauplatz geändert.*

*Hinweis: Damit werden die vom BP „Ebbach II“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.2.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.*

### 8.3 Ebbach III

Genehmigung: 11.10.1973

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um ein Gebäude handelt, im den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen Garagen.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbau mit einem davorliegenden Stauraum von 5,50m erstellt werden. Gesamthöhe max. 3,0m.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen sind einheitlich zu gestalten. Sie sollen aus einer 15-20 cm hohen Rabatte mit dahinterliegenden Hecken oder bodenständigen Sträuchern bestehen.*

## 8.4 Ebbach II+III, 1. Änderung

Inkrafttreten: 29.11.2012

### Nebenanlagen

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um ein Gebäude handelt, im den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.*

### Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

bisherige Festsetzungen:

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbau mit einem davorliegenden Stauraum von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Garagen beträgt 2,70 m. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Begrenzungslinie angelegt werden.*

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

### Anbauten und Aufbauten an Garagen

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

bisherige Festsetzung:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### Zwurchbauten

bisherige Festsetzung:

Zwurchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### Zahl der Stellplätze

bisherige Festsetzung:

Je Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

### Einfriedungen und Stützmauern

bisherige Festsetzungen:

*Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen sind einheitlich zu gestalten. Sie sollen aus einer 15-20 cm hohen Rabatte mit dahinterliegenden Hecken oder bodenständigen Sträuchern bestehen. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50m.*

## **8.5 Ellwanger Baum mit Änderungen und Erweiterungen**

### **8.5.1 Ellwanger Baum**

Genehmigung: 18.07.1969

#### **Nebenanlagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Freistehende Garagen sind mit Flachdächern (bis 6°) zu versehen. Sie sind an den ausgewiesenen Plätzen (Ga) oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Höhe an der Einfahrt max. 2,50 m. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzungen:

*WA (1) und MD:*

*Dachaufbauten auf Wohngebäuden sind bis 2/3 der Gebäudelänge zulässig, der Abstand vom Giebel muss jedoch mindestens 1,50 m betragen.*

*WA (1):*

*Dachaufbauten sind keine zugelassen.*

#### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Nur Hecken und einfache Spanndrähte zulässig. Ausnahmsweise können Fußmauern bis max. 20 cm Höhe zugelassen werden.*

## 8.5.2 Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung

Genehmigung: 18.02.1980

**Hinweis:** Die Festsetzungen entsprechen dem BP „Ellwanger Baum“. Es handelt sich bei der Änderung und Erweiterung um die Änderung eines Teilbereiches von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet, sowie die Ausweisung eines Tennisplatzes.

**Hinweis:** Damit werden die vom BP „Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.5.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

## 8.5.3 Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung

Inkrafttreten: 02.07.1982

**Hinweis:** Die Festsetzungen entsprechen dem BP „Ellwanger Baum“. Es handelt sich bei der 2. Änderung und 2. Erweiterung um eine Erweiterung im nordöstlichen Bereich.

**Hinweis:** Damit werden die vom BP „Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.5.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

## 8.5.4 Ellwanger Baum, 3. Änderung

Inkrafttreten: 10.06.2010

### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 13 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.*

### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Als Einfriedigung zu öffentlichen Flächen sind Drahtzäune mit davor liegender Gehölzpflanzung, geschnittene Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,50 m.*

*Zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.*

## 8.6 Gartenstraße mit Änderung

### 8.6.1 Gartenstraße

Genehmigung: 14.11.1979

**Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgesehen.*

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

*Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garagenausfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.*

*Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind farblich und baulich aufeinander abzustimmen.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

Dachaufbauten sind unzulässig.

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**8.6.2 Gartenstraße, 1. Änderung**

Inkrafttreten: 03.03.1981

**Hinweis:** Die Festsetzungen entsprechen dem BP „Gartenstraße“. Es wurde in einem Teilbereich die vorgegebene EFH angepasst.

**Hinweis:** Damit werden die vom BP „Gartenstraße“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.6.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

**8.7 Gaukler I**

Inkrafttreten: 08.07.1993

**Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstückflächen nicht zugelassen.*

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

bisherige Festsetzung:

*Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Für Grenzgaragen gilt § 7 LBO. Die Garagenvorplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässern, Garagenvorplätze dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

*Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig.*

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzung:

*Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

*Die öffentliche Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.*

*Einfriedung: Bordsteine entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit H max. 0,30 m über der Fahrbahn zulässig und müssen 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt werden. Zu langwirtschaftlichen genutzten Flächen, die an das Baugebiet angrenzen, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.*

**8.8 Gaukler II mit Änderung****8.8.1 Gaukler II**

Inkrafttreten: 07.10.1999

**Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebiets für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) zugelassen werden.*

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

*Für Grenzgaragen gilt § 7 LBO. Die Garagenvorplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässern, Garagenvorplätze dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

bisherige Festsetzung:

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

*Diese sind in folgender Art und Umfang zugelassen:*

*Zwerchgiebel mit gleicher Dachneigung bis max. 3,00 m Breite*

*Dachgaupen bis max. 2,00 m Breite*

*Die Summe der Dachaufbauten darf 4/10 der Länge der Traufseite nicht überschreiten.*

**Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

Einfriedungen sind von den öffentlichen Straßen und Wegen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Für Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind **Spanndraht** oder Drahtgeflecht bis **2,0 m Höhe** mit Bepflanzungen zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Mauern und geschlossene Zäune (Holzzaun usw.) aller Art nicht zugelassen.

## 8.8.2 Gaukler II, 1. Änderung

Inkrafttreten: 02.11.2006

*Hinweis: Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Gaukler II. Es wurden lediglich die zulässigen Dachformen geändert.*

*Hinweis: Damit werden die vom BP „Gaukler II“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.8.1) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.*

## 8.9 Gaukler III

Inkrafttreten: 30.06.2005

### Nebenanlagen

bisherige Festsetzung:

*Kinderspielplätze, Einfriedungen und sonstige baurechtliche nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

bisherige Festsetzung:

*Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Garagen und Carports sind auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### Anbauten und Aufbauten an Garagen

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

bisherige Festsetzung:

*Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 1/2 der dazugehörenden Traufhöhe betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1,0 m, vom seitlichen Dachrand 2,00 m und vom First 0,80 m einzuhalten.*

### Zwerchbauten

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Zahl der Stellplätze

bisherige Festsetzung:

*Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.*

### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

*Für Einfriedungen sind Mauern, Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.*

*Die Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen an der Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurück zu setzen (maßgebend ist Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).*

*Für die sonstigen Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken gelten die Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarschaftsrechtes in der jeweils gültigen Fassung.*

## **8.10 Gaukler IV und Änderung**

### **8.10.1 Gaukler IV**

Inkrafttreten: 20.11.2008

*Hinweis: Der Bebauungsplan Gaukler IV wurde flächendeckend vom Bebauungsplan Gaukler IV, 1. Änderung überplant.*

### **8.10.2 Gaukler IV, 1. Änderung**

Inkrafttreten: 25.08.2011

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

*Garagen, Stellplätze, Carports und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzungen:

*Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

Für Einfriedungen sind **Mauern**, Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.

Die Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

## 8.11 Gaukler V und Änderung

### 8.11.1 Gaukler V

Inkrafttreten: 09.01.2014

*Hinweis: Der Bebauungsplan Gaukler V wurde flächendeckend vom Bebauungsplan Gaukler V, 1. Änderung überplant.*

### 8.11.2 Gaukler V, 1. Änderung

Inkrafttreten: 29.01.2015

**Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.*

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

*Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.*

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzungen:

Je Wohnung sind im WA 1 und WA 3 zwei und im WA 2 1,5 Stellplätze herzustellen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Stützmauern sind naturnah mit Natursteinen in trockenbauweise zu erstellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sockelmauern sind unzulässig.

## 8.12 Gaukler VI

Inkrafttreten: 01.04.2016

**Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzungen:

*Je Wohnung sind im WA 1 und WA 3 zwei und im WA 2 1,5 Stellplätze herzustellen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

*Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:*

- *Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m*
- *Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m*

*Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Stützmauern sind naturnah mit Natursteinen in trockenbauweise zu erstellen.*

*Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.*

*Sockelmauern sind unzulässig.*

**8.13 Häcker I**

Inkrafttreten: 23.02.2012

**Nebenanlagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

*Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig.*

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzung:

*Pro Wohnung ist mindestens **eine Garage** oder **Einstellplatz** erforderlich.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**8.14 Hagenbusch**

Inkrafttreten: 07.05.2009

**Nebenanlagen**

Bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im dargestellten Überschwemmungsgebiet sowie den festgesetzten Grünflächen. Dies gilt gleichermaßen für unterirdische Nebenanlagen.*

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Bisherige Festsetzung:

*Garagen und Carports sind **nur innerhalb** der überbaubaren zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestattet, nicht jedoch innerhalb des dargestellten Überschwemmungsgebietes sowie in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind in jedem Fall mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä.) auszuführen.*

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzung:

*Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

## 8.15 Hagenrain mit Erweiterung

### 8.15.1 Hagenrain

Genehmigung: 13.10.1966

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

##### *§ 8 Nebengebäude*

*Nebengebäude, auch solche die nach Art. 76 und 81 der BO im allgemeinen nicht genehmigungspflichtig sind, können auf Grund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:*

- (1) Wenn sich solche Nebengebäude in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude bzw. der benachbarten Gebäudegruppen anpassen und sich in das Bild des gesamten hiervon berührten Baugebiets harmonisch einfügen.*
- (2) Wenn ein Hauptgebäude auf dem betreffenden Grundstück bereits erstellt ist.*

*Wenn Nebengebäude, gleich welcher Größe, auf eingezeichneten Bauverbotsflächen, ausgenommen die in Art. 11 Abs. 5 der Bauordnung genannten Vorgärten bzw. Vorplätze, erstellt werden sollen, ist hierfür eine Baugenehmigung zu beantragen. Dies gilt für alle Nebengebäude, wie Schuppen, Ställe, Kleingärten usw.*

*Für Nebenanlagen die unter Art. 76 oder 81 BO fallen und auf Baustreifen, also nicht auf Bauverbotsfläche erstellt werden sollen, genügt eine Anzeige beim Landratsamt (Kreisbauamt), die mindestens 4 Wochen vor Baubeginn abgegeben sein muss. Dieser Bauanzeige ist ein Plan über Lage, Grundriss und Gestaltung in einfacher Fertigung beizufügen.*

*Wenn die Zustimmung des Kreisbauamtes zum bauanzeigenpflichtigen Vorschlag nicht gegeben werden kann, ist ein neuer Vorschlag einzureichen, der den Forderungen zu § 8 Abs. 1 und 2 entspricht.*

##### *Nebengebäude auf den seitlichen Grenzabständen zwischen den Hauptgebäuden*

*Nebengebäude bis zu 25m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung der Art. 69 BO in einem der seitlichen Grenzabständen an der Eigentumsgrenze zugelassen werden. Grundrisse, Lage, Gestaltung ist daher im Baugesuch anzugeben, auch wenn erst in der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen ist. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeit ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiges Bauwesen auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muss der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

Garagen dürfen nur innerhalb der bebauten Flächen erstellt werden, die sind mit dem Hauptgebäude zu planen, Einstellplätze sind freizuhalten.

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

*Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten auf den wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der*

*Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen, bei einstöckigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.*

**Zwischbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen allgemein als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen hergestellt werden und sind im Baugesuch ebenfalls darzustellen.*

## 8.15.2 Hagenrain Erweiterung

Genehmigung: 23.09.1966

**Nebenanlagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen dürfen nur innerhalb der bebauten Flächen erstellt werden, die sind mit dem Hauptgebäude zu planen, Einstellplätze sind freizuhalten.

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzung:

Dachaufbauten sind zulässig.

*Hinweis: Die neue Festsetzung würde die bisherige Festsetzung bzgl. der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einschränken. Somit gilt die bisherige unverändert fort.*

**Zwischbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**8.16 Hagenrain II, 1. Bauabschnitt**

Genehmigung: 04.12.1979

**Nebenanlagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Anbauten und Aufbauten an Garagen**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zwerchbauten**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Zahl der Stellplätze**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**Einfriedungen und Stützmauern**

Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.

**8.17 Hagenrain III mit Änderungen****8.17.1 Hagenrain III**

Genehmigung: 31.08.1981

*Hinweis: Der Bebauungsplan Hagenrain III wird komplett vom Bebauungsplan Hagenrain, 2. Änderung überlagert.*

**8.17.2 Hagenrain III, 1. Änderung**

Inkrafttreten: 12.08.1983

*Hinweis: Der Bebauungsplan Hagenrain III, 1. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Hagenrain III, 2. Änderung überlagert.*

### 8.17.3 Hagenrain III, 2. Änderung

Genehmigung: 01.09.1986

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzungen:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zwerchbauten**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen, sind im Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.*

*Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune mit davorliegenden Gehölzbepflanzungen zulässig. Die Höhe der Zäune darf max. 1,0 m betragen.*

*Sockelmauern sind unzulässig.*

*Entlang der öffentlichen Straßenflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.*

### 8.17.4 Hagenrain III, 3. Änderung (Änderung 6/90)

Inkrafttreten: 31.10.1990

**Hinweis:** *Der Bebauungsplan Hagenrain III, 3. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Hagenrain, 4. Änderung überplant.*

## 8.17.5 Hagenrain III, 4. Änderung

Inkrafttreten: 31.01.2013

### Nebenanlagen

bisherige Festsetzungen:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.*

### Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

bisherige Festsetzungen:

*Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### Anbauten und Aufbauten an Garagen

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Zwerchbauten

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Zahl der Stellplätze

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### Einfriedungen und Stützmauern

bisherige Festsetzungen:

*Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen, sind im Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.*

*Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune mit davorliegenden Gehölzbepflanzungen zulässig. Die Höhe der Zäune darf max. 1,0 m betragen.*

*Sockelmauern sind unzulässig.*

*Entlang der öffentlichen Straßenflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.*

## 8.18 Hirtensteige mit Änderungen

### 8.18.1 Hirtensteige

Inkrafttreten: 23.01.1997

*Hinweis: Der Bebauungsplan Hirtensteige wird komplett vom Bebauungsplan Hirtensteige, 3. Änderung überlagert.*

### 8.18.2 Hirtensteige, 1. Änderung

Inkrafttreten: 27.02.1997

*Hinweis: Der Bebauungsplan Hirtensteige 1. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Hirtensteige, 3. Änderung überlagert.*

### 8.18.3 Hirtensteige, 2. Änderung

Inkrafttreten: 12.02.1998

*Hinweis: Der Bebauungsplan Hirtensteige 2. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Hirtensteige, 3. Änderung überlagert.*

### 8.18.4 Hirtensteige, 3. Änderung

Inkrafttreten: 07.05.2009

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Abstandsregelungen der LBO sind dabei zu beachten. In festgesetzten Grünflächen sowie innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung von über- und unterirdischen Nebenanlagen nicht gestattet.*

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

*Garagen und Carports sind bis zu 40 cbm Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind ebenfalls außerhalb zulässig, sie sind jedoch in jedem Fall mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen, o. ä. auszuführen.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Zwurchbauten**

bisherige Festsetzungen:

*Zwurchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:*

- Tiefe mindestens 0,5 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

*Hinweis: Die neue Festsetzung würde bzgl. der Breite eines Zwerchbaus die bisherige Festsetzung einschränken. Somit gilt die bisherige unverändert fort.*

#### **Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzungen:

*Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.*

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Als Einfriedigung zu öffentlichen Flächen sind Drahtzäune mit davor liegender Gehölzpflanzung, geschnittene Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,50 m.*

*Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.*

*Hinweis: Die neue Festsetzung würde bzgl. der Höhe einer Einfriedigung die bisherige Festsetzung einschränken. Somit gilt die bisherige unverändert fort.*

### **8.19 Klinge – Hohes Kreuz mit Änderungen**

#### **8.19.1 Klinge – Hohes Kreuz**

Inkrafttreten: 16.03.1995

*Hinweis: Der Bebauungsplan Klinge - Hohes Kreuz wird komplett vom Bebauungsplan Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung überlagert.*

#### **8.19.2 Klinge – Hohes Kreuz, 1. Änderung**

Inkrafttreten: 23.07.1998

*Hinweis: Der Bebauungsplan Klinge - Hohes Kreuz, 1. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung überlagert. Bei der Änderung wurden neben Einzel- auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Zudem wird eine GFZ von 0,7 festgesetzt.*

#### **8.19.3 Klinge – Hohes Kreuz, 2. Änderung**

Inkrafttreten: 08.04.1999

*Hinweis: Der Bebauungsplan Klinge - Hohes Kreuz, 2. Änderung wird komplett vom Bebauungsplan Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung überlagert. Bei der Änderung wurden im zweiten Bauabschnitt neben Einzel- auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Zudem wird die vorgegebene Firstrichtung geändert.*

### 8.19.4 Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung

Inkrafttreten: 04.05.2000

*Hinweis:* Die Festsetzungen sind deckungsgleich mit dem BP „Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung“. Bei der 3. Änderung wurden u. A. Änderungen bzgl. der Erschließung sowie der Dachformen getätigt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Klinge-Hohes Kreuz, 3. Änderung“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.19.8) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

### 8.19.5 Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8

Inkrafttreten: 31.07.2003

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen in Bezug auf die vorliegende Änderung (Nebenanlagen, Stellplätze, etc.) dem BP „Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung“. Bei der Änderung Bauplätze 3-8 wurden Änderungen bzgl. der zulässigen Außenwandhöhe getätigt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Klinge-Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.19.8) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

### 8.19.6 Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5

Inkrafttreten: 20.11.2003

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen in Bezug auf die vorliegende Änderung (Nebenanlagen, Stellplätze, etc.) dem BP „Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung“. Bei der 3. Änderung wurden Änderungen bzgl. einer nun ausgewiesenen Grünfläche getätigt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Klinge-Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.19.8) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

### 8.19.7 Klinge - Hohes Kreuz, Änderung Dachformen

Inkrafttreten: 01.04.2004

*Hinweis:* Die Festsetzungen entsprechen in Bezug auf die vorliegende Änderung (Nebenanlagen, Stellplätze, etc.) dem BP „Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung“. Bei der 3. Änderung wurden u. A. Änderungen bzgl. der Dachformen getätigt.

*Hinweis:* Damit werden die vom BP „Klinge-Hohes Kreuz, Änderung Dachformen“ übernommenen Festsetzungen (siehe 8.19.8) im Zuge der vorliegenden Sammeländerung ebenfalls geändert.

### 8.19.8 Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung

Inkrafttreten: 21.02.2008

#### Nebenanlagen

bisherige Festsetzung:

*In den überbauten und nicht überbauten Flächen sind zulässig: Gerätehütten und Holzlegen bis zu 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum, nicht überdachte Schwimmbecken bis zu m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Pergolen bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche.*

*Auf den Bereichen „Leitungsrecht mit Strauchgruppen“ sind Nebenanlagen nicht zulässig.*

*Sichtschutzwände bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind zulässig (max. Länge von der Hausvorderkante 3,00m und max. Höhe 2,00 m)*

#### Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### Anbauten und Aufbauten an Garagen

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

bisherige Festsetzung:

*Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Giebel-, Walm-, Dreiecks-, Schlepp- oder Segmentbogengauben zugelassen. Pro Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2 der dazugehörigen Traufhöhe betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1,0 m, vom seitlichen Dachrand 2,00 m und vom First 0,80 m einzuhalten.*

#### Zwerchbauten

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### Zahl der Stellplätze

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### Einfriedungen und Stützmauern

bisherige Festsetzung:

*Einfriedungen sind von öffentlichen Straßen und Wegen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Für Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind Spanndraht oder Drahtgeflecht bis 1,00 m Höhe mit Bepflanzung, oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze sind Mauern und geschlossene Zäune (Holzzaun usw.) aller Art nicht zugelassen.*

## 8.20 Koppenhalde und Änderungen

### 8.20.1 Koppenhalde

Genehmigung: 29.12.1949

*Hinweis:* Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Grundlage, welche zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen wurde. Es handelt sich hierbei um zeichnerische Festsetzungen.

*Hinweis:* Da zu den getroffenen Festsetzungen der Sammeländerung bisher keine Festsetzungen bestanden, gilt die Satzung der Sammeländerung vollumfänglich für den BP „Koppenhalde“.

### 8.20.2 Koppenhalde Änderung 1951

Genehmigung: 29.10.1951

*Hinweis:* Bei dieser Änderung wurden im nördlichen Teil die Baulinien leicht verändert.

*Hinweis:* Da zu den getroffenen Festsetzungen der Sammeländerung bisher keine Festsetzungen bestanden, gilt die Satzung der Sammeländerung vollumfänglich für den BP „Koppenhalde Änderung 1951“.

### 8.20.3 Koppenhalde Änderung 1968

Inkrafttreten: 12.07.1968

*Hinweis:* Bei dieser Änderung wurde die Bauverbotszone in einem Bereich verringert um den Bau von drei Garagen zu ermöglichen.

*Hinweis:* Da zu den getroffenen Festsetzungen der Sammeländerung bisher keine Festsetzungen bestanden gilt die Satzung der Sammeländerung vollumfänglich für den BP „Koppenhalde Änderung 1968“.

### 8.20.4 Koppenhalde Änderung 1970

Satzungsbeschluss: 27.01.1970

*Hinweise:* Bei dieser Änderung wurde die Bauverbotszone in einem Bereich verringert.

*Hinweis:* Da zu den getroffenen Festsetzungen der Sammeländerung bisher keine Festsetzungen bestanden gilt die Satzung der Sammeländerung vollumfänglich für den BP „Koppenhalde Änderung 1970“.

### 8.20.5 Koppenhalde Änderung 1972

Inkrafttreten: 29.05.1972

*Hinweis:* Bei dieser Änderung wurden im nordöstlichen Teil die Baulinien leicht verändert.

*Hinweis: Da zu den getroffenen Festsetzungen der Sammeländerung bisher keine Festsetzungen bestanden gilt die Satzung der Sammeländerung vollumfänglich für den BP „Koppenhalde“.*

## 8.21 Steinachweg

Rechtskräftig: 29.04.2010

### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Die Abstandregelungen der LBO sind zu beachten.*

### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzung:

*Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.*

### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

### **Zwerchbauten**

bisherige Festsetzung:

*Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:*

- *Tiefe mindestens 0,5 m vor dem Hauptgebäude*
- *Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge*
- *Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m*
- *Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst*

*Hinweis: Die neue Festsetzung würde bzgl. der Tiefe und Breite eines Zwerchbaus die bisherige Festsetzung einschränken. Somit gilt die bisherige unverändert fort.*

### **Zahl der Stellplätze**

bisherige Festsetzung:

*Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.*

### **Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzung:

Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind Drahtzäune mit davor liegender Gehölzpflanzung, geschnittene Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt **1,50 m**.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fußwegen) ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

## 8.22 Ziegeläcker und Änderung

### 8.22.1 Ziegeläcker

Genehmigung: 14. Juni 1993

*Hinweis: Der Bebauungsplan Ziegeläcker wird komplett vom Ziegeläcker, 1. Änderung – überlagert.*

### 8.22.2 Ziegeläcker, 1. Änderung

Inkrafttreten: 01.07.2010

#### **Nebenanlagen**

bisherige Festsetzung:

*Nebenanlagen entsprechend § 13 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, **ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.***

#### **Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

bisherige Festsetzungen:

*Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

#### **Anbauten und Aufbauten an Garagen**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

bisherige Festsetzungen:

*Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:*

- *Einzelne Dachaufbauten bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge*
- *Dachneigung von Dachaufbauten mind. 20°*
- *Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m, zum First mind. 1,0 m*

#### **Zwerchbauten**

bisherige Festsetzungen:

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

- *Tiefe mind. 0,5 m vor dem Hauptgebäude*
- *Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge*

- *Abstand zu seitlichen Gebäudekanten mind. 1,0 m*
- *Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung entsprechend Hauptgebäude*

**Zahl der Stellplätze**

*Bisher wurden keine Festsetzungen getroffen.*

**Einfriedungen und Stützmauern**

bisherige Festsetzungen:

*Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:*

- *Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m*
- *Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe max. 1,0 m*
- *Geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m*

*Sockelmauern sind generell unzulässig. Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,5 m zulässig.*

## **9. Übergeordnete Planungen**

### **9.1 Regionalplanung**

Die Geltungsbereiche der in Kapitel 8 aufgeführten Bebauungspläne sind vollumfänglich in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken als Siedlungsflächen dargestellt.

### **9.2 Flächennutzungsplan**

Die Geltungsbereiche der in Kapitel 8 aufgeführten Bebauungspläne sind vollumfänglich im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ dargestellt.

## **10. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **10.1 Schutzgebiete und Biotope**

Durch die vorliegende „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

### **10.2 Artenschutz**

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist durch die vorliegende „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, nicht zu erwarten.

### **10.3 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **10.4 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **10.5 Immissionsschutz**

Durch die vorliegende „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

## **10.6 Landwirtschaft**

Durch die vorliegende „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten.

## **10.7 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## **10.8 Altlasten**

Altlasten können, wenn vorhanden, den Bebauungsplänen entnommen werden.

## **11. Verkehr**

Mit der vorliegenden „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine Veränderungen der Verkehrsinfrastruktur notwendig.

## **12. Technische Infrastruktur**

Mit der vorliegenden „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine Veränderungen der technischen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Gasversorgung,...) notwendig.

## **13. Soziale Infrastruktur**

Mit der vorliegenden „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine Veränderungen der sozialen Infrastruktur notwendig.

## **14. Bodenordnende Maßnahmen**

Mit der vorliegenden „Sammeländerung“, die sich ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne bezieht, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Obersontheim, im Juli 2016

Trittner  
(Bürgermeister)

---

**SATZUNG**  
**ZUR ÄNDERUNG VON**  
**BEBAUUNGSPLÄNEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**IN OBERSONTHEIM**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) hat der Gemeinderat von Obersontheim in seiner Sitzung vom 25.07.2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung soll alle aktuellen Bebauungspläne der Gemeinde Obersontheim umfassen, die der Änderung widersprechen würden.

Die folgenden Bebauungspläne sind betroffen:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 3. Änderung (Änderung 6/90)
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5

- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

## § 2

### Inhalt der Änderungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten (z. B. private Windkraftanlagen).

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

*Hinweise: Im Bebauungsplan „Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung“ gilt zusätzlich weiterhin folgende Festsetzung:  
Auf den Bereichen „Leitungsrecht mit Strauchgruppen“ sind Nebenanlagen nicht zulässig.*

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III

- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

#### **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Eine Dachform für überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt.

*Hinweise: Im Bebauungsplan „Hirtensteige, 3. Änderung“ gilt zusätzlich weiterhin folgende Festsetzung: „PKW-Stellplätze sind ebenfalls außerhalb zulässig, sie sind jedoch in jedem Fall mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, Rasengittersteinen, o. ä. auszuführen.“*

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße

- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

## Örtliche Bauvorschriften

### Anbauten und Aufbauten auf Garagen

Für Anbauten und Aufbauten auf Garagen sind andere Dachformen zulässig, wenn die Grundfläche weniger als 1/3 des Hauptgebäudes beträgt. Die Firsthöhe muss für diese Bauteile mindestens 1 Meter unter der jeweiligen des vorhandenen Hauptgebäudes liegen.

*Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) gilt unverändert weiter. Ebenso gilt weiterhin der Nachbarnschutz (z. B. müssen Grenzgaragen die Vorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) einhalten).*

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum

- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **überdachte Stellplätze**

Überdachte Stellplätze dürfen max. auf 2 Seiten verkleidet werden. Eine Dachform für überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße

- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/2, mehrere bis max. 2/3 der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

*Hinweis: Evtl. vorhandene Regelungen zu Dachflächenfenster und Dacheinschnitten werden ersatzlos gestrichen.*

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung

- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Hirtensteige, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **Zwarchbauten**

Zwarchbauten sind unbeschadet der festgesetzten Trauf- und Außenwandhöhen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße

- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain
- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **Zahl der Stellplätze**

Bei Einzelhäusern bzw. je Doppelhaushälfte mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung sind zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenrain

- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Geh- und Fußwege) ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Diese Festsetzung gilt für folgende Bebauungspläne:

- Ebbach I
- Ebbach I, Änderung 1967
- Ebbach I, Änderung 1974
- Ebbach I, Änderung 05/89
- Ebbach I, Änderung 01/92
- Ebbach II
- Ebbach II, Erweiterung
- Ebbach II, Änderung
- Ebbach III
- Ebbach II+III, 1. Änderung
- Ellwanger Baum
- Ellwanger Baum, Änderung und Erweiterung
- Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung
- Ellwanger Baum, 3. Änderung
- Gartenstraße
- Gartenstraße, 1. Änderung
- Gaukler I
- Gaukler II
- Gaukler II, 1. Änderung
- Gaukler III
- Gaukler IV, 1. Änderung
- Gaukler V, 1. Änderung
- Gaukler VI
- Häcker I
- Hagenbusch
- Hagenrain

- Hagenrain Erweiterung
- Hagenrain II, 1. Bauabschnitt
- Hagenrain III, 2. Änderung
- Hagenrain III, 4. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, 3. Änderung
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Bauplätze 3-8
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Flurstück 5
- Klinge – Hohes Kreuz, Änderung Dachformen
- Klinge – Hohes Kreuz, 4. Änderung
- Koppenhalde
- Koppenhalde Änderung 1951
- Koppenhalde Änderung 1968
- Koppenhalde Änderung 1970
- Koppenhalde Änderung 1972
- Steinachweg
- Ziegeläcker, 1. Änderung

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.05.2016
Auslegungsbeschluss	am	17.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.05.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.05. bis	27.06.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.08.2016

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses „Sammeländerungsverfahrens“ mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,  
den 17.02.2016

Obersontheim,  
den 25.07.2016

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.07.2016