



STADT EBERSBACH A.D. FILS

BEBAUUNGSPLAN „UNTERER MORGEN“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 14.06.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 21.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 27.02.2017 bis 28.03.2017

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 25.09.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ebersbach a.d. Fils, den

.....
Eberhard Keller (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 24.04.2018



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Unterer Morgen“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 70 %</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---


5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Je Grundstück ist ein Gebäude bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p>
--	---

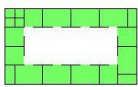
6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Siehe Plandarstellung</p> <p>Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind in den gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.</p>
---	---



8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind im derzeitigen Charakter zu erhalten. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

9. Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 (1) 23a BauGB)

	<p>Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist das Verbrennen von Stein- und Braunkohle und deren Produkte sowie Erdöl untersagt.</p>
--	---

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume - öffentlich Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p>Pflanzgebot Einzelbäume – privat</p> <p>Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Sortenempfehlung Privatgrundstücke) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!

Sortenempfehlung Straßenbäume

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 – 16 cm. Auf Standorteignung achten.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sortenempfehlung Privatgrundstücke

Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Grünordnung und Obstbau des Landratsamtes Göppingen erhältlich.

Hochstämmige Laubbäume:

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten.
Verwendung autochthoner Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde


Sortenempfehlung Gehölze

Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten.
Verwendung gebietsheimischer Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus levigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball


11. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu ersetzen.</p>
---	--

12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

	<p>Denkmalschutz Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:</p> <p>Friedhofweg 1: Forsthaus mit Nebengebäuden, 1879/ 80 (Sachgesamtheit). Zugehörig ein jüngeres Wachhaus mit Holzlege von 1936/37 sowie ein hölzernes Bienenhaus mit Walmdach von 1938.</p> <p>An der Erhaltung des Anwesens besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

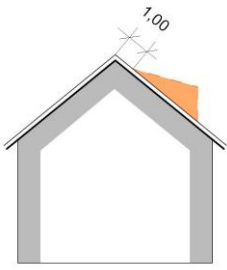
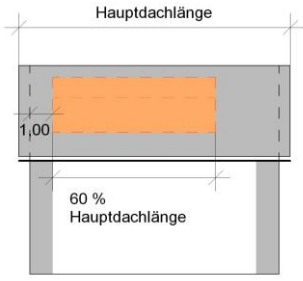
zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
	<p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p><u>Dachaufbauten</u> sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p><u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächige Stein- oder Kiesschüttungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Im Geltungsbereich der <u>Nutzungsschablonen 1,3 und 4</u> sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Retentionszisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen.</p> <p><u>Nutzvolumen:</u> Für das Brauchwasservolumen gilt gem. Zisternensatzung der Stadt Ebersbach a.d. Fils ein Mindestvolumen von 3 m³ pro Bauplatz-</p> <p><u>Retentionsvolumen:</u> Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12cm beträgt das Retentionsvolumen 0,15 m³, je nach angefangene 10 m² Dachfläche.</p> <p>Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle abgerundet werden kann.</p> <p>Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.</p>
--	--

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind angrenzend an die öffentlichen Grünflächen (Böschungsbereich zur Dorfstraße) nicht zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:
Friedhofweg 1: Forsthaus mit Nebengebäuden, 1879/ 80 (Sachgesamtheit). Das eingeschossige, zur Dorfstraße giebelständige Klinker-Fachwerkhaus mit Kniestock wurde 1879/80 als Forstwächterhaus erbaut. Das originale Gebäude mit kräftiger Eckrustizierung und Schweizerstilelementen am Dach ist ein gutes Beispiel für die von altdeutschen Vorbildern beeinflusste „heimattümelnde“ Spielart des Historismus im späten 19. Jahrhundert. Zugehörig ein jüngeres Wachhaus mit Holzlege von 1936/37 sowie ein hölzernes Bienenhaus mit Walmdach von 1938. Nebengebäude dieser Art sind für kleinere Forst- und Bahnwärterhäuser charakteristisch, wobei die Ergänzung um ein Bienenhaus eine seltene Ausnahme darstellt.
An der Erhaltung des Anwesens besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.
3. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
6. Den Bauanträgen ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen mit Angaben zu den befestigten und unbefestigten Flächen sowie zur Bepflanzung beizufügen.

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ebersbach an der Fils plant, eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Unterer Morgen“ am östlichen Ortsrand des Stadtteils Roßwälden zu erschließen. Mit der Entwicklung dieser Teilfläche soll neben einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland auch die Errichtung eines Wohn- und Pflegestiftes ermöglicht werden.

Mit dem Bau eines Wohn- und Pflegestiftes soll dem demografischen Wandel auch außerhalb des zentralen Stadtgebietes Rechnung getragen und der Bedarf an Pflegeplätzen lokal befriedigt werden. Für die Entwicklung einer solchen Einrichtung hat die Stadt bereits einen erfahrenen Partner (Dienste für Menschen, Stuttgart) gewonnen. Dieser beabsichtigt, neben den klassischen Pflegeplätzen mit dazugehörigen Dienstleistungen auch betreute Wohneinheiten am Standort umzusetzen.

Mit der Erschließung der darüber hinaus im Gebiet entstehenden Wohnbauplätze möchte die Stadt Ebersbach den örtlichen Bedarf an Wohnbauland in Roßwälden befriedigen. Zwar ist die Stadt bestrebt, die Schließung von Baulücken und die Umnutzung brachgefallener oder untergenutzter Grundstücke der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand vorzuziehen, jedoch ist man bei solchen Maßnahmen der Innenentwicklung regelmäßig auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die neue Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach an der Fils weist das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbaufläche „Unterer Morgen“ aus. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan rund 2,6 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Planvorhaben wird rund die Hälfte dieser Fläche in Anspruch genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Roßwälden, zwischen der Dorfstraße, dem Friedhofweg und der Landstraße L1152. Da nur ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche entwickelt werden soll, bildet der Flurweg Flst. Nr. 161 den östlichen Rand des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36 (teilweise), 151, 151/1, 151/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 1816 und 1816/1. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche über einen Feldweg am östlichen Rand erschlossen sind.

Der südliche Planbereich ist bereits durch bauliche Nutzung geprägt. Auf den Flurstücken 1816 und 151/1 befinden sich Wohngebäude mit Scheunen und anderen Nebengebäuden. Die privaten Gartenflächen dieser Grundstücke weisen eine dichte Grundstückseingrünung, insbesondere mit groß gewachsenen Bäumen, auf.

Am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft der Friedhofweg. Auf der Nordseite befindet sich auf dem Flst. 1816/1 der Parkplatz des Friedhofes.

Am westlichen bis nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Dorfstraße. Diese befindet sich ca. 1 bis 2 m unterhalb des Geländeniveaus der Ackergrundstücke im Plangebiet. Der Böschungsbereich ist durch seinen Bewuchs mit Bäumen geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Böschungsbereich eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Über die dort verkehrende Buslinie 74 sind die bestehenden Wohngebiete und das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.3 Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich noch in Privateigentum. Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umlegung anstreben, um die Flächen neu zu ordnen.

5.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Dorfstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese mündet in die L 1152, welche Roßwälden an die Kernstadt Ebersbach und die B10 als überörtliches Verkehrsnetz anbindet.

Mit der direkt an der Dorfstraße gelegenen Bushaltestelle am Rand des Plangebietes verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.6 Denkmale

Bei dem Anwesen Friedhofweg 1 handelt es sich um Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

5.7 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung befinden sich keine klassifizierten Gewässer.

6. Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend VI. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

7. Artenschutz

Um bereits frühzeitig zu prüfen, wo durch die Planung möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Zur Bestimmung des in Frage kommenden Artenspektrums im Plangebiet wurde zunächst eine Habitatuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung kommen demnach nur Brutvögel sowie die Zauneidechse für eine vertiefende Untersuchung in Betracht. Ein Vorkommen von sonstigen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden.

Zauneidechse:

Zum sicheren Nachweis eines Vorkommens der Zauneidechse wurden vier Begehungen bei günstiger Witterung durchgeführt. Dabei konnte jedoch aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke kein Nachweis eines Vorkommens erbracht werden. Es werden daher keine Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Brutvögel:

Zur Erfassung der vorkommenden Arten im Gebiet wurde eine Brutvogelkartierung in 4 Begehungen durchgeführt. Dabei wurden Arten der Vorwarnliste kartiert, diese Brüten jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs. Die Feldflur scheint für die Vogelwelt nahezu bedeutungslos, so dass keine geschützten Arten oder Arten der Vorwarnliste erfasst werden konnten. Vor diesem Hintergrund wird für die Artengruppe der Brutvögel keine Berührung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass das Gebiet arm an tierökologisch relevanten Habitaten ist. Da im Eingriffsbereich keine geschützten Arten nachgewiesen werden konnten sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

8. Konflikte mit Gewerbe / Lärmimmissionskonflikte

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Ecke Brühlstraße / Mahdweg der metallverarbeitende Betrieb Fiedler. Dieser befindet sich innerhalb eines Mischgebietes, so dass für den Betrieb bereits Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen bestehen. Die Einhaltung der Einschränkungen wird durch Auflagen in der Bau- und Betriebsgenehmigung gewährleistet.

Gemäß TA Lärm gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Lärmimmissionsrichtwert von 55dB(A) am Tag und 40dB(A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr). Aufgrund von beim

Umweltschutzamt des Landratsamts Göppingen vorliegenden Lärmimmissionsmessungen kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte bei Tag eingehalten werden.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwerts bei Nacht kann jedoch nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Zwar darf während der Nachtstunden keine Produktion stattfinden, jedoch ist Lieferverkehr dennoch möglich. Dabei können z.B. durch Türschlagen die zulässigen Spitzenpegel von 60dB(A) überschritten werden. Da insbesondere die relevanten Anlieferungsbereiche sich auf einer dem Plangebiet abgewandten Seite des Produktionsgebäudes befinden ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

9. Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Das Plangebiet soll über jeweils 5,5 m Breite Stichstraßen von der Dorfstraße aus erschlossen werden. Die Stichstraßen bieten langfristig die Möglichkeit, die verbleibende Flächen östlich des Plangebietes ebenfalls zu erschließen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Dorfstraße soll hingegen nicht ermöglicht werden. Die nördliche der beiden Erschließungsstraßen wird durch einen 1,5m breiten Gehweg ergänzt.

An die nördliche der beiden Stichstraßen soll ein Wendehammer angeschlossen werden. Über diesen werden die ringsum gruppierten Wohnbaugrundstücke erschlossen, so dass die Wendefläche einen kleinen Innenhof ausbildet. In diesem Quartier sind 7 Baugrundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes zwischen den beiden Erschließungsstraßen wird durch den geplanten Wohn- und Pflegestift dominiert. Notwendige Stellplätze, insbesondere für Besucher, sind auf dem Baugrundstück vorgesehen, so dass auf zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen verzichtet wird.

Im südlichen Bereich sollen der Parkplatz des Friedhofs sowie die Bebauung Friedhofweg 1 (Flst. 1816) und Dorfstraße 50 (Flst. 151/1) erhalten werden. Auf den verbleibenden Flächen im Südosten des Gebietes ist aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen auch eine etwas dichtere Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten denkbar.

9.2 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. häusliches Schmutzwasser sowie anfallendes Niederschlagswasser werden in einen gemeinsamen Kanal geleitet. Die geplanten Kanäle leiten das Wasser in das vorhandene Kanalsystem in der Dorfstraße. Um das bestehende Kanalnetz nicht zu überlasten ist vorgesehen, auf großen Dachflächen das Niederschlagswasser mit Hilfe einer Dachbegrünung zurück zu halten und gedrosselt abzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Leitungsnetze.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen gemäß der städtebaulichen Planung der Schaffung von Wohnraum und es Wohn- und Pflegestiftes dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und zu Konflikten führen würden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, First- oder Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Lediglich im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,5 erhöht, um dem Platzbedarf des Pflegeheims Rechnung zu tragen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträgliche dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

10.3 Bauweise

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 4, d.h. auf den Baugrundstücken entlang der Dorfstraße und im nördlichen Bereich des Plangebietes gilt die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung soll den Charakter der an der Dorfstraße vorhandenen Bebauung im Gebiet fortsetzen.

Für die Nutzungsschablonen 2 und 3 gilt die offene Bauweise. In diesen Bereichen soll auch eine dichtere Bebauung ermöglicht werden, so dass hier möglichst wenig Einschränkungen durch die festgesetzte Bauweise vorgegeben werden sollen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

10.6 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein. Dadurch entsteht vor den Garagen jeweils ein zusätzlicher, nicht überdachter Stellplatz bzw. Stauraum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken.

10.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen sind Anschlüsse der Grundstücke an die Dorfstraße nicht zulässig. Die Erschließung der Baugrundstücke soll ausschließlich über die im Plangebiet vorgesehenen Straßen erfolgen.

10.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Das Gelände des Plangebietes befindet sich ca. 1,0 m über dem Niveau der angrenzenden Dorfstraße. Dieser Höhensprung wird bislang über eine den öffentlichen Raum entlang der Dorfstraße prägende Böschungsbereich überwunden. Dieser soll auch zukünftig in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben und wird daher planungsrechtlich gesichert.

10.9 Luftverunreinigende Stoffe

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch z.B. Rauch, Ruß oder Staubemissionen ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und deren Produkte sowie Erdöl im Plangebiet untersagt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies den Grundstückseigentümern zumutbar.

10.10 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Die ortsbildprägenden Laubbäume im Böschungsbereich entlang der Dorfstraße sollen erhalten werden. Daher sind diese dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Lücken in der vorhandenen Baumreihe sollen durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden, so dass ein geordnetes Ortsbild gewährleistet wird. Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des östlichen Gebietsrandes entlang des landwirtschaftlichen Weges ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Entlang der Dorfstraße sind gegenüber dem Plangebiet weitgehend Satteldächer vorhanden. Dies soll im Plangebiet beibehalten werden um eine weitgehend einheitliches Gesamtbild entlang der Dorfstraße zu erhalten.

Das Pflegeheim im Gebietszentrum soll als Sonderbauform in Erscheinung treten. Daher ist für dieses ausschließlich ein Flachdach vorgesehen.

Im südöstlichen und nordöstlichen Planbereich sollen eine abwechslungsreichere Dachlandschaft ermöglicht werden. Die Bebauung auf diesen Grundstücken entfaltet keine optische Wirkung auf die Dorfstraße, daher sollen neben dem Satteldach auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune und graue bis anthrazitfarbene Ziegel und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

11.4 Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, darüber hinaus sind sie in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen eingeengt wird.

11.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche oder Garagenvorplätze sollen aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Da flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen auf den Grundstücken das Ortsbild negativ beeinträchtigen können, werden diese ausgeschlossen.

11.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet vorgesehenen Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Diese Regelung gilt jedoch nicht für den Bereich der Nutzungsschablone 2, da dies zu einer in Bezug auf die Nutzung unverhältnismäßig hohen Anzahl an Stellplätzen führen würde.

11.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

12. **Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

13. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 16.393 m² (ca. 1,6 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	16.393 m²	100 %
Verkehrsflächen	2.716 m ²	16,5 %
Grünflächen	591 m ²	3,7 %
Wohnbauflächen	13.086 m²	79,8 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18