



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Satzung-GR)

Stadt Ebersbach a.d. Fils

Gemarkung Roßwälden

Bebauungsplan "Am Dammbach"

Stand: 15.04.2016



INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	4
4.	PLANUNG.....	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Erschließung	6
4.2.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2.2	Ruhender Verkehr	6
4.2.3	Fußwegverbindungen.....	6
4.2.4	Ver- und Entsorgung	6
4.3	Grün- und Freiraumplanung.....	6
4.4	Geologisches Gutachten.....	6
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	8
5.4	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	8
5.5	Höhe baulicher Anlagen.....	8
5.6	Nebenanlagen.....	9
5.7	Garagen und Stellplätze.....	9
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5.9	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	9
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
6.1	Dachform und Dachgestaltung.....	10
6.1.1	Dachform und Dachneigung.....	10
6.1.2	Dachaufbauten und –einschnitte, Nebenfirste.....	10
6.2	Ausgestaltung der unbebauten Flächen.....	11
6.3	Höhenlage des Geländes / Einfriedungen.....	11
6.4	Außenantennen	11
6.5	Niederspannungsfreileitungen	11
6.6	Anzahl der Stellplätze	11
7.	UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG	14
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichts (Bericht siehe Anlage)	14
7.2	Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB	14
8.	STATISTIK.....	14
9.	UMLEGUNG	15
10.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG.....	15



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit von bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in Ebersbach, Stadtteil Roßwälden geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar und komplettiert die Bebauung. Zur Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Bedarfs sowie zur Definition eines endgültigen Ortsrandes ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Am Dammbach“ aufzustellen.

Derzeit steht abgesehen von verschiedenen Baulücken privaten Eigentums kein Wohnbauland in Ebersbach-Rosswälden zur Verfügung.

Zur Erhebung und Analyse der Innenentwicklungspotentiale hat die Stadt Ebersbach 2011 mit finanzieller Unterstützung durch das Landes-Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein Bauflächenkataster eingeführt, in welchem sämtliche klassische Baulücken sowie sonstige Nachverdichtungspotentiale erhoben wurden. Die Addition der damals erhobenen Flächen in Wohn- und Mischgebieten (Nutzungsart laut FNP) belief sich 390 Potentiale (siehe Endbericht Kommunales Flächenmanagement 2011, S.27).

Die Aktivierung dieser Flächen nach dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegt im Interesse der Ebersbacher Stadtentwicklung und wird konsequent verfolgt. In Fortführung auf die Analyseergebnisse wurde eine städtische Baulückenbörse eingerichtet, um interessierte Eigentümer von Bauland in der Vermarktung zu unterstützen. In den Stadtteilen Weiler und Roßwälden wurden außerdem erfolgreich Dorffinnenentwicklungsprozesse, ebenfalls unterstützt durch entsprechende Fördermittel des Landes, eingeleitet und bis heute in Eigenleistung der Kommune fortgeführt.

Eine Auswertung der Bautätigkeit seit der Ersterfassung in 2011 hat ergeben, dass seit 2011 bis Ende November 2015 im Innenbereich 117 Baugesuche genehmigt wurden. Bezogen auf das ursprünglich erhobene Potential bedeutet dies eine Aktivierung von nahezu einem Drittel der kartierten Flächen. Seit 2013 ist eine deutliche Zunahme in der Bautätigkeit und insbesondere seit zwei Jahren zudem in der Nachfrage nach Bauplätzen festzustellen. Dies zeigt sich auch an der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamts: In den nächsten zehn Jahren bis 2026 ist demnach mit einem steten Wachstum von Ebersbach zu rechnen, anschließend stabilisiert sich die Einwohnerzahl auf ca. 15760 Einwohnern. Da in Ebersbach in den vergangenen sechs Jahren kein Neubaugebiet mehr ausgewiesen wurde (zuletzt B-Plan „Lange Wiesen“, 2009) übersteigt die Nachfrage aktuell das Angebot daher bei weitem.

Die Stadt möchte weiterhin die verbleibenden Innenentwicklungspotentiale ausschöpfen und führt dazu seit Ende 2015 eine Aktualisierung der Baulückenbörse durch. Um die zunehmende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen und die Stadtentwicklung sozialverträglich und konsequent weiter gestalten zu können, sind jedoch zusätzliche Aktivierungen von im FNP bereits vorgesehenen Baugebieten notwendig.

Aufgrund des sensiblen Umgangs mit der Ausweisung von Neubaugebieten in den vergangenen Jahren sind entsprechende Potentiale in dem rechtskräftigen FNP



vorhanden. Von den gemäß Bescheid vom 10.06.2002 zulässigen 13,65 ha neuer Wohnbaufläche wurden bislang (inkl. des hier geplanten Baugebiets „Am Dammbach“) lediglich 7,45 ha realisiert: Heumadwiesen (B-Plan „Alte Büchenbronner Straße“): 1,03 ha, Wiesachwiesen Süd: 0,57 ha, Brühl II: 1,5 ha, Albershäuser Straße (B-Plan „Albershäuser Straße Ost“): 0,7 ha, Schlierbacher Straße (B-Plan „Lange Wiesen“): 1,5 ha, Mahd Brühl (B-Plan „Am Dammbach“): 2,15 ha.
Die Auflage, nur 70 % der im FNP insgesamt ausgewiesenen Wohnbauflächen zu realisieren, wird damit eingehalten.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dammbach" werden die Ziele der Gemeindeentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha und befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Roßwälden der Stadt Ebersbach an der Fils.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. 595/3 und 860
- Im Osten durch die Flst. Nr. 520/1, 522, 522/1, 522/2, 522/3, 523/1, 527 sowie durch Teile der Flst. Nr. 539/1.
- Im Süden durch die Flst. Nr. 133/2, 134, 136, 136/2, 138/1, 519, 519/1, 519/4, sowie von Teilen der Flst. Nr. 135 und 518.
- Im Westen durch die Flst. Nr. 126, 506, 508, 510, 511, 512, 518, sowie von Teilen der Flst. Nr. 514, 539/2, 540, 559 und 594.

Das Plangebiet grenzt im Norden an offene Feldlage, im Osten an die Bebauung entlang dem Quellweg und im Süden an die Bestandsbebauung entlang dem Quellweg sowie der Brunnenstraße. Im Westen wird es begrenzt durch offene Feldlage.

Die umgebende Bebauung ist durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in Hanglage und fällt von Nordwesten nach Südosten ab und wird derzeit als Grünland genutzt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Im südöstlichen Teil des Gebietes befinden sich geringfügige Teile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Mahd Brühl 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.01.1998.

Im südlichen Teil des Gebietes befinden sich geringfügige Teile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trogäcker“, in Kraft getreten am 11.04.1980, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Trogäcker – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 17.10.1997.



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Dammbach“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen schriftlichen und zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbaufläche aus. Er weicht im nördlichen Bereich geringfügig um ca. 0,22 ha von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des vereinbarten Verwaltungsverbands (VVG) Ebersbach Schlierbach ab. Dieser weist an dieser Stelle Fläche für die Landwirtschaft aus. Durch die Abweichung wird jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Im Weiteren kann durch die Bebauung der Flurstücke 526 und 527/1 eine optimale Erschließung der Grundstücke entlang der bereits bestehenden Straße „Haldenweg“ gewährleistet werden.

Im Hinblick auf die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dessen Parzellenunschärfe kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt ist.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Ebersbach hat sich zum Ziel gesetzt, die Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln und so der Bevölkerung von Ebersbach Baumöglichkeiten in interessanter Ortslage anbieten zu können. Dabei soll sich durch ein einheitliches Angebot von Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild und eine optimale Einbindung in die bestehende Struktur erfolgen.

Um eine optimale Einbindung gewährleisten zu können, werden Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zugelassen.

Pro Gebäude wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei beschränkt. Dies nimmt die bestehende Struktur der Umgebungsbebauung auf, in welcher im Wesentlichen nur ein bis zwei Wohneinheiten pro Grundstück / Gebäude vorgefunden werden.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke, Baufenster und Dichte stark an die vorhandene Bebauung im Osten und Süden des Baugebiets an, um das Ortsbild schlüssig abzurunden. Um eine Homogenstruktur auch bei der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wird im Bereich der zweigeschossigen Bauweise eine Mindest- und Maximalhöhe für die Traufhöhe festgelegt. So kann die Bildung einer fließenden Raumkante gewährleistet und wesentliche Versätze der Traufhöhen zwischen den einzelnen Gebäuden vermieden werden.

Um eine Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden entlang der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen und flächenhafte Pflanzungen mit Sträuchern und Heistern vorgesehen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft, die Topographie und die Ortsrandsituation bestimmt.



4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den bereits vorhanden, derzeit nördlich im Geltungsbereich endenden Haldenweg, welcher aktuell in einen Feldweg übergeht. Der Feldweg wird als Verlängerung des Haldenwegs als Verkehrsfläche ausgebaut. Des Weiteren erfolgt die Erschließung durch die Anbindung an die südlich des Geltungsbereichs bestehende Brunnenstraße. Die Anbindung besteht bereits heute in Form eines asphaltierten Feldweges. Ebenso wie die Verlängerung des Haldenwegs wird dieser auf eine Breite von 5,80m ausgebaut. Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße.

Die Straßenflächen werden verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Flächen hergestellt, da in dem Wohngebiet die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums überwiegt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den privaten Flächen untergebracht werden.

Bei einer Fahrbahnbreite von 5,8 m kann zusätzlich am Straßenrand geparkt werden.

4.2.3 Fußwegverbindungen

Drei Fußwegverbindungen zwischen der neuen Planstraße im Geltungsbereich und der südöstlich angrenzenden Quellstraße werden planungsrechtlich gesichert.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Um den Wasserhaushalt zu schonen, sind Dachwasser und unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen gem. Satzung auf den Grundstücken zu sammeln und weiterzuverwenden.

4.3 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebot für Bäume, flächenhaftes Pflanzgebot und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

4.4 Geologisches Gutachten

Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde das Büro „BWU“ aus Kirchheim unter Teck mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt.

Hierzu wurden sieben Kleinbohrungen abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt sowie Unterlagen ausgewertet.



Den Erkundungsergebnissen zufolge liegen oberflächennah örtlich geringmächtige künstliche Auffüllungen aus organoleptisch unauffälligen, mineralischen Erdstoffen vor. Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus Hanglehm, Verwitterungston und verwittertem Tonstein. Im südlichen Teil wurde teilweise bereits in <2 m Tiefe fester bis harter Baugrund angetroffen, der durch Kleinbohrungen nicht erschlossen werden konnte. Es besteht Grund zu der Annahme, dass hier feste/felsartige Schichten des unteren Schwarzkjura (Arietenschichten) vorliegen.

An den Aufschlusspunkten wurde teilweise beim Bohren, teilweise aber auch erst bei späteren Messungen Grundwasserzutritte festgestellt. Den Erkundungsergebnissen aus dem jetzigen Baugebiet und aus dem Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand zufolge muss mit je einem gespannten Klufftgrundwasserleiter im turneri-Ton und in den Arietenschichten gerechnet werden. Der Grundwasser-Druckspiegel ist teilweise recht geländenah. Es wird ein Bemessungswasserstand in 1,5 m Tiefe unter Gelände vorgeschlagen.

Für Einzelbauvorhaben können nur allgemeine Hinweise zur Gründung gegeben werden. Diese können eine objektspezifische Gründungsberatung nicht ersetzen. Der Abtrag von Gebäudelasten kann voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung im planmäßigen Gründungsniveau erfolgen. Die Gründung ist in Schichten einheitlicher Beschaffenheit und Tragfähigkeit vorzunehmen.

Wenn dem Vorschlag des Büros BWU zur Festsetzung des Bemessungswasserstands gefolgt wird, ist für unterkellerte Gebäude eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausführung erforderlich.

Zur Beurteilung der Verwertbarkeit von Aushubböden wurden Bodenmischproben untersucht. Die Untersuchungen erbrachten unauffällige Ergebnisse, so dass unter abfallrechtlichen Aspekten eine uneingeschränkte Verwertbarkeit von Aushubmaterial erwartet werden kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Böden nicht möglich und in tieferen Schichten aufgrund der Grundwasserverhältnisse nicht zulässig.

Die Nutzung oberflächennaher Geothermie dürfte bei den im privaten Wohnungsbau üblichen Bohrtiefen von unter 100 m möglich sein. Sulfathaltiges Gestein ist frühestens ab ca. 140 - 150 m Bohrtiefe zu erwarten, so dass das Risiko möglicher Baugrundschiäden als gering bewertet wird.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen. Im angrenzenden Bestand hat sich eine ruhige und homogene Struktur des Wohnens herausgebildet. Diese Struktur soll nicht durch verkehrsintensivere Nutzungen, welche bei einer Zulässigkeit der o.g. Ausnahmen



zu erwarten wären, gestört werden. So kann auch zusätzlicher Flächenverbrauch, durch die Bereitstellung von Parkplätzen, vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird verzichtet, da die innere Organisation des Gebäudes dem Bauherrn überlassen werden soll. Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf die Gebäudemitte. Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Ortsrandlage beschränkt. Damit möchte die Stadt eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung verhindern. Gleichzeitig soll auch der ruhende Verkehr im Wohngebiet weitestgehend minimiert werden, um die Verkehrsflächen frei zu halten. Eine zu hohe Anzahl an potentiellen Wohnungen bringt erfahrungsgemäß mehr PKW'S in die Gebiete, welche größtenteils im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden.

5.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans "Erweiterung Mahd Brühl – 2. Änderung" und berücksichtigt stark die Struktur und Dichte der Bestandsbebauung entlang der Straßen Quellweg, Brunnenstraße, sowie entlang des Haldenwegs. So kann die vorhandene städtebauliche Körnung aufgenommen und fortgeführt werden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

5.5 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die minimalen und maximalen Trauf- und Firshöhen, bezogen auf die festgelegte Bezugshöhe festgesetzt. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Traufhöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters Rosswaldens, welcher im Wesentlichen durch die Raumkanten geprägt ist, gesichert werden.

Ausgenommen im WA 5, in welcher eine 1,5 geschossige Bauweise möglich ist, hat der Bauherr die Wahl zwischen einer 1,5-geschossigen mit der Zulässigkeit von Dacheinschnitten- und aufbauten sowie Nebenfirste und Zwerchgiebel oder einer zweigeschossigen Bauweise ohne die Zulässigkeit von Dacheinschnitten- und aufbauten sowie Nebenfirste und Zwerchgiebel.



Durch die Wahlmöglichkeit der Trauf- und Firsthöhen kann dem Bauherren so ein möglichst großer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die zu realisierende Geschoszahl oder die Errichtung von z.B. Dachaufbauten gegeben werden. Durch die alternative Wahl der Festsetzung von zwei nebeneinander harmonischen Gebäudetypen kann eine klare und einheitliche Struktur errichtet werden.

5.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und öffentlichen Verkehrsanlagen, unzulässig.

5.7 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Garagenfenstern errichtet werden. Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des bestehenden Umfeldes.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch den erforderlichen Mindestabstand der Garage von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll gewährleistet werden, dass der dem Gebäude zugeordnete ruhende Verkehr auf dem privaten Grundstück untergebracht werden kann.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Eingrünung des Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie Pflanzgebote für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

5.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen (unterirdische Stützbauwerke, Masten für Straßenbeleuchtung und Straßenbeschilderung) sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten



zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

6.1 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

Um städtebaulich und optisch ungewünschte Gestaltungen bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für diese Gebäudetypen die gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Dachform vorgeschrieben.

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

Um den Wohnwert zu erhöhen, sind Flachdachanteile bis max. 25% der Hausgrundfläche möglich. So können individuelle Freianlagen (z.B. Dachgärten) gestaltet werden.

6.1.2 Dachaufbauten und –einschnitte, Nebenfirste

Dachaufbauten und -einschnitte sowie untergeordnete Nebenfirste sind im WA1 und WA3 möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen bei der 1,5 geschossigen Bauweise zu erhöhen.

Die Dachaufbauten- und Einschnitte sowie Nebenfirste sind auf maximal 40% der Gebäudelänge begrenzt, damit die Hauptdachform erkennbar erhalten bleibt und der Aufbau oder Einschnitt nicht dominiert.

Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise (WA2 und WA4) wurde bewusst auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten sowie Nebenfirste als Zwerchgiebel verzichtet. Nur so kann sich, bei einem Nebeneinander von 1,5 und zweigeschossiger Bauweise, ein einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf die entstehenden Kubaturen bilden. Von einer direkten Zuordnung der Festsetzungen an einzelne Bauplätze oder Quartiere wurde bewusst abgesehen. Durch die Wahlmöglichkeit der Festsetzungen nach WA1 oder WA2 bzw. WA3 oder WA4 auf jedem einzelnen Bauplatz kann dem Bauherren so ein möglichst großer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die zu realisierende Geschosszahl oder die Errichtung von z.B. Dachaufbauten gegeben werden. Durch die alternative Wahl der Festsetzung von zwei nebeneinander harmonischen Gebäudetypen kann eine klare und einheitliche Struktur errichtet werden.

Einzig im nördlichen Bereich entlang des Haldenwegs wird für zwei Bauplätze das WA 5 ausgewiesen. Hier sind geringere Gebäudehöhen vorgeschrieben und Dachaufbauten- und einschnitten sowie Nebenfirsten als Zwerchgiebel nicht zulässig. Zu begründen ist dies mit der städtebaulichen Absicht, die Struktur der vorhandenen Bestandsbebauung entlang des Haldenwegs aufzunehmen und fortzuführen.



6.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

6.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe dieser zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild und die freie Landschaft aus.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Mauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

6.4 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wird sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf die farbliche Gestaltung und die Lage auf Dächern bzw. Fassaden getroffen.

6.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

6.6 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 der am 05.03.2010 mit Änderung vom 11.11.2014 in Kraft getretenen Fassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Stadtgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Stadtgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen



(§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Sondersituation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dammbach" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar auf:

- Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 60 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Um Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sieht der Bebauungsplan häufig bewusst keine Funktionstrennung für Verkehrsflächen mit einem Miteinander von Fahrverkehr, Fußgängerverkehr und ruhendem Verkehr auf angemessen dimensionierter Fläche vor.

Diese Flächen haben nur dann Aufenthaltsqualität und können gleichzeitig ein harmonisches Miteinander gewährleisten, wenn der ruhende Verkehr nicht zu große Flächenanteile in Anspruch nimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden nicht nur durch den fließenden, sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Es ist Aufgabe der Städte, im Rahmen ihrer Planungshoheit und auch als Straßenbaulastträger dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Verkehrsverhältnisse gegeben sind und dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Die Breiten der Erschließungsstraßen sind aus verkehrsberuhigenden Gründen so gering wie möglich gehalten. Durch diese Maßnahme sind auch die Unterhaltungskosten geringer gehalten und der Flächenverbrauch ebenso.



Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht neben dem "Gelegenheitsparken" auf den öffentlichen Verkehrsflächen, das zudem durch Grundstückszufahrten und Baumscheiben stark eingeschränkt ist, nur wenige öffentliche Parkplätze vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes wenig Besucherparkplätze und diese lediglich auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 11. November 2014, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Auch wenn das Angebot des ÖPNV gut ausgebaut ist, kann aufgrund der ländlich geprägten Struktur Roßwäldens, immer komplexer werdender Verkehrsbeziehungen und einem mobilen Lebensstil junger Familien nicht damit gerechnet werden, dass sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohnung entscheidend reduziert.

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Stadt Ebersbach für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohnung mit einer Wohnfläche von über 60m² gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschrift auf 1,5 zu erhöhen.



7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts (Bericht siehe Anlage)

Die Stadt Ebersbach plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dammbach“ die Neuausweisung von ca. 2,15 ha Wohngebietflächen in Roßwälden. Die Arrondierung des westlichen Ortsrandes begrenzt hier die Siedlungserweiterung als zukünftigen Ortsrand.

Durch die geplante Erschließung werden vorhandene Wiesenflächen sowie kleinere Streuoststrukturen mit einer überwiegend mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich der Schutzgüter Arten/ Biotope und Boden. Auch das Landschaftsbild ist betroffen.

Der Eingriff kann durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet für die Schutzgüter Wasser und Klima weitestgehend verringert werden.

Durch die im Ausgleichskonzept vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden die Schutzgutbereiche Arten- und Biotope, Boden kompensiert. Auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen durch die landschaftsgestaltenden Maßnahmen weit möglichst ausgeglichen werden.

Als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere zu nennen:

- Sparsamer Umgang mit Boden
- Eingrünung des Ortsrandes
- Ausgleichskonzept mit Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die weiteren Umweltbelange sind durch folgende Maßnahmenvorschläge berücksichtigt:

- ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser,
- Nutzung erneuerbarer Energien bzw. effiziente Nutzung von Energie.

Das Monitoring sieht eine Kontrolle der Umsetzung für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vor.

7.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanaufstellung findet aufgrund der Nutzungsänderung durch die geplante Bebauung ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt.

Die Flurstücke werden derzeit überwiegend als Wiesen genutzt. Die Biotopstrukturen und das Artenvorkommen wurden im Frühjahr und Sommer 2015 untersucht. Grünordnungsplan, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und das Ausgleichskonzept wurden auf dieser Grundlage erstellt. Das Ausgleichskonzept sieht die Biotopentwicklungsmaßnahmen am Grenzbach süd- westlich Roßwälden vor.

8. STATISTIK

Gesamtfläche	ca.	2,15 ha	100 %
--------------	-----	---------	-------



Bauplatzfläche	ca.	1,43 ha	66 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,27 ha	13 %
Verkehrsfläche	ca	0,45 ha	21 %

Ca. 29 Wohngebäude á 2 Wohneinheiten (WE)	=	ca. 58 WE
58 Wohneinheiten á 2,15 Einwohner (EW)	=	ca. 125 EW
58 Wohneinheiten auf 2,15 ha	=	ca. 27 WE/ha
125 Einwohner auf 2,15 ha	=	ca. 58 EW/ha

9. UMLEGUNG

Für das Plangebiet wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden.

10. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Stadt trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Für die Refinanzierung der anfallenden Erschließungskosten ist es vorgesehen, dass mit allen Beteiligten Kostenerstattungs- und Tragungsvereinbarungen abgeschlossen werden und so die Herstellungskosten zu 100% refinanziert werden können.

- Anlage:**
- Umweltbericht
 - Artenschutzrechtliche Prüfung

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 15.04.2016

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck



Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom
14.06.2016 zugrunde.

Ebersbach, den _____

Vogler
Bürgermeister