



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Ebersbach**  
an der Fils

## **Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)**

**Gemeinde Ebersbach**

**Gewerbegebiet Strut - 2. Änderung**

**Stand: 30.01.2024**



## INHALT

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....                        | 3 |
| 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....   | 3 |
| 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....                           | 3 |
| 4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG .....                  | 3 |
| 5. PLANUNG.....                                              | 4 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept.....                             | 4 |
| 5.2 Verkehrliche Erschließung.....                           | 4 |
| 5.3 Ver- und Entsorgung .....                                | 4 |
| 6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....           | 4 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                          | 4 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                          | 5 |
| 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage..... | 5 |
| 6.4 Höhe baulicher Anlagen .....                             | 5 |
| 6.5 Garagen und Stellplätze .....                            | 5 |
| 6.6 Nebenanlagen.....                                        | 5 |
| 6.7 Grünordnerische Festsetzungen .....                      | 5 |
| 6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....      | 6 |
| 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....            | 6 |
| 7.1 Fassadengestaltung .....                                 | 6 |
| 7.2 Dachform und Dachgestaltung .....                        | 6 |
| 7.2.1 Dachform und Dachneigung.....                          | 6 |
| 7.2.2 Dachaufbauten und- einschnitte.....                    | 7 |
| 7.2.3 Dachdeckung .....                                      | 7 |
| 7.2.4 Solaranlagen.....                                      | 7 |
| 7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen .....               | 7 |
| 7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen .....             | 7 |
| 7.5 Werbeanlagen.....                                        | 7 |
| 7.6 Außenantennen.....                                       | 8 |
| 7.7 Niederspannungsfreileitungen .....                       | 8 |
| 8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....                   | 8 |
| 9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG .....                       | 8 |

## **1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Mit der baulichen Nutzung des Planungsgebiets soll das bestehende Gewerbegebiet Strut in Ebersbach an der Fils entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklung durch einen weiteren Siedlungsabschnitt in nördlicher Richtung erweitert werden. Für die zukünftigen Planungen ist die Bebauungsplanänderung erforderlich.

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,58 ha und befindet sich im Osten der Stadt Ebersbach an der Fils. Es umfasst die Flst. Nr. 791, 792, 793, 794, 768/2, 772, 765, 766/1, 766/2, 767, 768, 764/1, 737/3, 737/4, 737/1, 737/5, 736, 735, 734/2, 738, 739, 734/1, 733, 734/3, 733/1 und Teile der Flst. Nr. 580/1, 768/1, 774, 763, 764, 740, 732, 731, 730, 729, 681.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 774, 762 und 740
- Im Osten durch die Flst. Nr. 728
- Im Süden durch die Flst. Nr. 768/1, 590, 605 und 605/1
- Im Westen durch die Flst. Nr. 783 und 775

Das Plangebiet grenzt im Norden an freie Landschaft. Im Osten und im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Gewerbebebauung. Im Westen wird das Plangebiet durch den bestehenden Sportplatz begrenzt.

Die umgebende Bebauung ist durch Gewerbeeinheiten und durch dreigeschossige Wohngebäude geprägt.

## **3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Für das Plangebiet gilt der derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strut", in Kraft getreten am 07.11.1980, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strut – 1. Änderung", in Kraft getreten am 26.05.2000.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Gewerbliche Baufläche aus. Der nördliche Bereich ist als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

## **4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen und die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die

Änderung lediglich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Strut" beziehen.

## **5. PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Der Änderungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Strut – 2. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebaubarkeit des Gewerbegebiets Strut in Ebersbach an der Fils zu schaffen.

Mit der baulichen Nutzung des Planungsgebiets soll das bestehende Gewerbegebiet durch einen weiteren Siedlungsabschnitt in nördlicher Richtung erweitert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich bereits ein Gewerbegebiet vor. Die Erschließung erfolgt hierbei entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Geplant ist jedoch eine neue Erschließungsstraße etwas südlicher, um eine optimale Ausnutzung, entsprechend der zukünftigen Planungen, des Gewerbegebiets zu erzielen.

### **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, westlich des Plangebiets verlaufende Daimlerstraße sowie die ebenfalls vorhandene, östlich des Plangebiets verlaufende Strut- und Industriestraße. Für die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes Strut erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine neue Erschließungsstraße, welche die Daimlerstraße mit der Industriestraße verbindet.

### **5.3 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.

## **6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Ausgeschlossen werden dabei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da hier vermehrt mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen ist.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes und der Attraktivität des Gewerbegebiets sowie zur adäquaten städtebaulichen Einbindung in das ländlich geprägte Umfeld sind im Plangebiet Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. So kann zur Wahrung des Ortsrandes und eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft die Anlage von Fremdwerbung ausgeschlossen werden.

Um die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird aufgrund der bestehenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Dabei sind nur Gewerbegebiete gemäß § 6 (1) BauNVO zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. § 8 BauNVO.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im GE berücksichtigen die gewerbliche Nutzung der Grundstücke und schaffen einen verträglichen Übergang zu der umliegenden Bestandsbebauung.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der bestehenden Gewerbebebauung und an den Baugrenzen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Strut“. 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 und gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der möglichen Bebauung für die Bauherren zu gewährleisten.

## **6.4 Höhe baulicher Anlagen**

Es sind die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen jeweils auf die im Plan festgelegte Bezugshöhe.

Insgesamt orientieren sich die maximalen Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude in der Umgebung des Plangebiets.

## **6.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum erhalten bleibt.

Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraumes.

## **6.6 Nebenanlagen**

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Zur Durchgrünung des Gebietes werden sowohl Festsetzungen getroffen, welche die Außenanlagen betreffen (Pflanzgebot für Bäume, flächenhaftes Pflanzgebot), als

auch das Gebäude selbst (Dachbegrünung). Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

Durch die Eingrünung an der Grenze zum Außenbereich und der Pflanzbindungen entlang des bestehenden Offenlandbiotops wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

## **6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

## **7. 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 maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

### **7.1 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende Farben störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren.

### **7.2 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.

#### **7.2.1 Dachform und Dachneigung**

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

Neben dem Satteldach sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen, um eine möglichst hohe Flexibilität im Hinblick auf die Gebäudenutzung zu garantieren.

Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer müssen aufgrund der Ökologie und der Pufferung von Niederschlagswasser als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden.

Dabei wird auf die geltenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Ebersbach an der Fils über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) hingewiesen.

### **7.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte sind auf maximal 50% der Gebäudelänge begrenzt, damit die Hauptdachform erkennbar erhalten bleibt und der Aufbau/- oder Einschnitt nicht dominiert.

### **7.2.3 Dachdeckung**

Bei Satteldächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit als auch begrünte (intensiv / extensiv) Dachsysteme zulässig, damit sich die Neubebauung in die bestehende Dachlandschaft einfügt.

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer müssen aus Gründen der Ökologie und Pufferung von Niederschlagswasser als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden.

Die geltenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Ebersbach an der Fils über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind dabei zu beachten.

### **7.2.4 Solaranlagen**

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen. Außerdem sind diese so zu gestalten, dass eine Dachbegrünung nach den festgesetzten Vorgaben möglich ist.

### **7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen**

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

Aus Gründen des Bodenschutzes sind PKW- und LKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen und Betriebsgebäuden sowie Verkehrsflächen für LKW wasserundurchlässig zu befestigen.

### **7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen**

Es ist die maximale Gebäudehöhe festgelegt, bezogen jeweils auf die festgesetzte Bezugshöhe.

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

### **7.5 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Minimierung der visuellen Belastung von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und der ländlich geprägten Umgebung. Es soll verhindert werden, dass Werbeanlagen das Gesamtbild dominieren und weiterhin in die freie Landschaft wirken.



## **7.6 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.

## **7.7 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.

## **8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Strut" einschließlich seiner Änderungen bezieht. Bei der Planaufstellung handelt es sich somit um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet.

## **9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG**

Die Gemeinde trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 30.01.2024

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung  
Bahnhofstraße 4  
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Ebersbach a.d. Fils, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Keller  
Bürgermeister