

STADT EBERSBACH AN DER FILS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„Stuttgarter Straße 52 – 60 – 3. Änderung“

Fassung vom:
22.06.2026

Verfahrensstand:
ENTWURF

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.03.2026
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.09.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: (§ 3 Abs. 2 BauGB)	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 2 BauGB)	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat: (§ 10 Abs. 1 BauGB)	xx.xx.xxxx
Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat: (§ 74 LBO)	xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan: (§ 10 Abs. 3 BauGB)	xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften: (§ 74 LBO)	xx.xx.xxxx
Inkrafttreten Bebauungsplan: (§ 10 Abs. 3 BauGB)	xx.xx.xxxx
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften: (§ 75 Abs. 3 LBO)	xx.xx.xxxx
Ebersbach an der Fils, den xx.xx.xxxx	
Manuela Raichle Bürgermeisterin	

INHALT

TEIL I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet
2. Immissionsschutz (Bahnlinie)

I.4 Hinweise

1. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
3. Freiflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

TEIL III BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass
2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)
3. Bestandsschutz und Erschließung
4. Verfahren und Umwelt

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind das BauGB, die BauNVO, die LBO BW und die PlanzV 90 in der am Tag des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße 52 – 60“ (Stammpplan vom 02.11.1990) in der Fassung der 2. Änderung (Deckblatt) vom 07.09.1993 im räumlichen Geltungsbereich dieses Änderungsplanes außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung des Gebiets

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt

1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

1.3 Zulässigkeit von Gewerbegebieten / Ausschluss von Bordellen

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Betrieben zulässig.

1.4 Ausschluss von Tankstellen

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

1.5 Ausschluss von großflächigem Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 Fortgeltung der Festsetzungen des Altplans

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,0, III Vollgeschosse als Höchstgrenze), die offene Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gelten die Festsetzungen des Altplans „Stuttgarter Straße 52 – 60“ unverändert fort.

2.2 Ausnahmen für energetische Sanierungsmaßnahmen

Geringfügige Überschreitungen der durch den Altplan festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zuge von nachträglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen (Außenwand- oder Dachdämmung) am Bestandsgebäude allgemein zulässig.

3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unbebaute Freiflächen des Grundstücks, die nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von reinen Schottergärten oder großflächigen Kiesabdeckungen auf den unbebauten Flächen ist unzulässig (§ 21a NatSchG BW).

I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III/IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Gentenried I + II“ der Stadt Ebersbach an der Fils. Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 sind zu beachten. Im Geltungsbereich sind Erdwärmepumpen und Grundwasser-Wärmepumpen unzulässig.

2. Immissionsschutz (Bahnlinie)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke Stuttgart–Ulm ist bei der Planung der Wohnungen der passive Schallschutz gegen Schienenverkehrslärm gemäß DIN 4109 zu beachten. Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse (insb. Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen bei Schlafräumen zur Gleisseite) ist auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

I.4 Hinweise

1. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der historischen Nutzung des Grundstücks als Kfz-Werkstatt kann das Vorhandensein von lokalen Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Rückbau- und Umbaumaßnahmen (insb. Bei Eingriffen in die Bodenplatte oder das Erdreich) ist auf auffällige Gerüche oder Verfärbungen zu achten. Sollten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Göppingen zu verständigen.

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund von § 74 LBO BW erlässt die Stadt Ebersbach an der Fils für das im Lageplan vom 18.06.2026 schwarz gestrichelt umrandete Flurstück Nr. 1248/2 diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Mit Inkrafttreten treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadenbekleidung und Farbabstimmung

Fassadenbekleidungen aus Well- und Trapezprofilen sind bei Wohnnutzung unzulässig. Für die Fassaden der Gebäude sind grelle, stark reflektierende Farben unzulässig.

1.2 Solaranlagen

Bauteile zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen an Fassaden) müssen sich der Architektur des Gebäudes gestalterisch unterordnen.

2. Dachgestaltung und Dachbegrünung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Begrünungspflicht für Flachdächer

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) sind bei wesentlichen Änderungen des Dachaufbaus im Bestand extensiv zu begrünen. Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind (Solar-Gründach), sind hiervon nicht ausgenommen.

2.2 Befreiung von der Zisternenpflicht

Wird durch die Dachbegrünung ein Rückhaltevolumen von mindestens 2 m³ je 100 m² Dachfläche nachgewiesen, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Zisterne nach der städtischen Zisternensatzung vom 30.10.1998

3. Freiflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Freiflächen und Einfriedungen

Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen im Gartenbereich sowie Sichtschutzzäune aus reinem Kunststoff sind unzulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig

3.2 Werbeanlagen

Je Geschäftsbetrieb und Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Das vollständige Verkleben oder Plakatieren von Schaufensterflächen für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig.

TEIL III BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Erfordernis

Der Eigentümer beantragt die Nutzungsänderung der stillgelegten Kfz-Werkstatt (Flst. Nr. 1248/2) zu Wohnraum und nicht störendem Gewerbe. Da im bestehenden Gewerbegebiet (GE) allgemeine Wohnnutzungen unzulässig sind, wird das Flurstück punktuell in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Das Vorhaben dient der vorrangigen Innenentwicklung.

2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der Stadt Ebersbach an der Fils stellt für diesen Bereich bereits gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung des Mischgebietes ist somit direkt aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine parallele Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

3. Bestandsschutz und Erschließung

Die bauliche Hülle des Gebäudes bleibt unverändert. Die verkehrliche Erschließung (Stuttgarter Straße) sowie die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal, Strom) sind vollumfänglich aus dem Bestand gesichert. Die städtebaulichen Kennwerte (GRZ/GFZ) werden unverändert zur Wahrung des Bestandsschutzes fortgeschrieben.

4. Verfahren und Umwelt

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen. Belange des Artenschutzes (Gebäudebrüter) und des Immissionsschutzes (Bahnlärm nach DIN 4109) werden auf der nachgelagerten Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft und gesichert. Die Verfahrenskosten trägt der Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel, leerstehende Gewerbesubstanz im Innenbereich sinnvoll für bezahlbaren Wohnraum nachzunutzen. Zum Schutz des Wohnfriedens und zur Wahrung der Eigenart des Mischgebiets werden Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordelle und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Wahrung des Bestandsschutzes unverändert aus dem Altplan fortgeschrieben. Das Schottergärten-Verbot begründet sich aus den Vorgaben des § 21a NatSchG BW zum Insekten- und Klimaschutz.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben zu den Fassaden (Ausschluss von Wellblechen bei Wohnnutzung und grellen Farben) sichern ein harmonisches Straßenbild an der wichtigen Ortseinfahrt Stuttgarter Straße. Die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung dient dem ökologischen Mikroklima-Ausgleich auf dem ansonsten vollversiegelten Grundstück. Die Befreiung von der Zisternenpflicht bei ausreichendem Gründach-Regenrückhalt entlastet die städtische Kanalisation bei Starkregen effektiv, ohne dass im betonierten Bestand technisch unzumutbare Tiefzisterne gebaut werden müssen.

Bearbeitung:

Stadt Ebersbach an der Fils
Bau- und Umweltamt
Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung
M.Eng. Nicolas Zydziok
Marktplatz 1
73061 Ebersbach a. d. Fils