

# STADT EBERSBACH AN DER FILS

---

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:**

**„Unterer Wasen Süd“**

---

Fassung vom:  
06.03.2020/ 11.11.2020

Verfahrensstand:  
**ENTWURF**

---

## TEXTTEILE

---

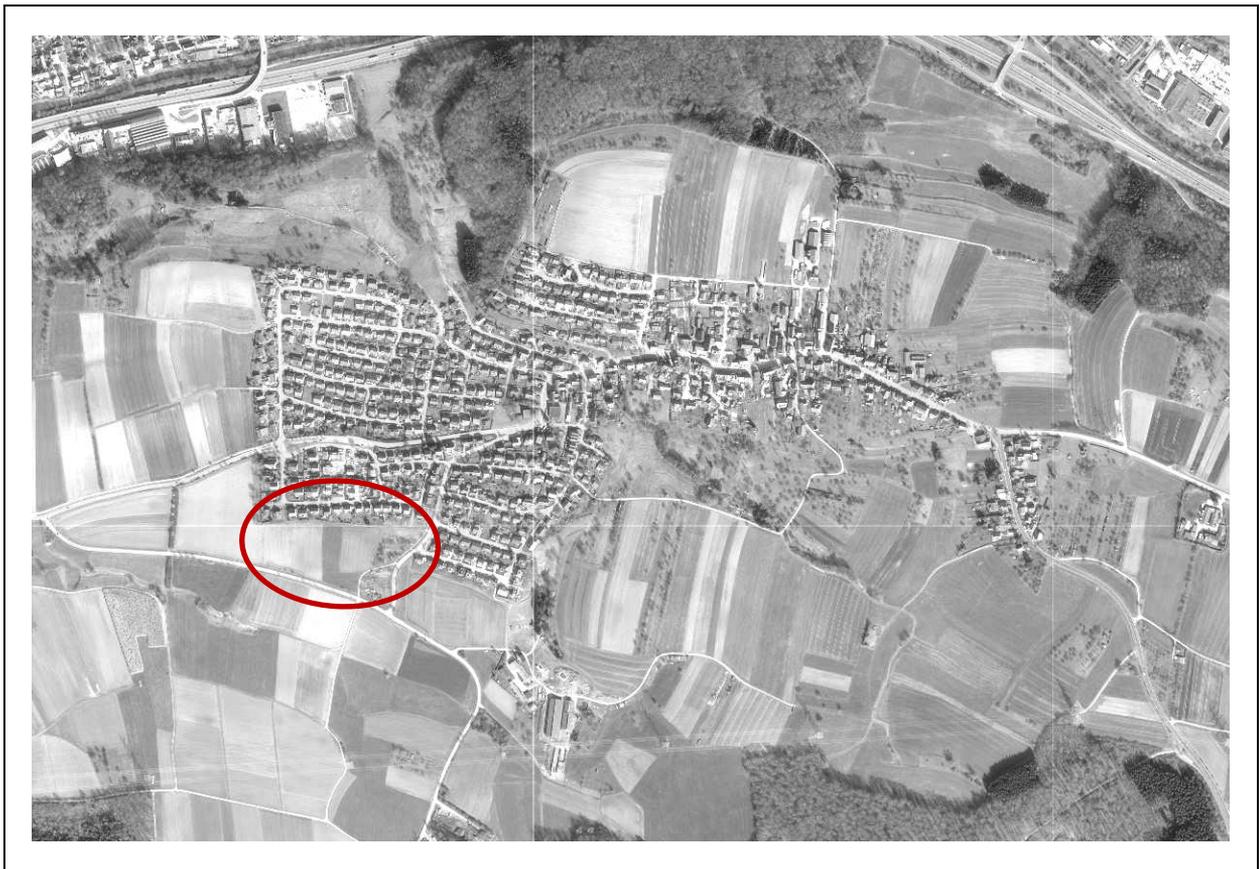
**TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)**

---

**TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)**

---

**TEIL III: BEGRÜNDUNGEN**



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) i.V. mit § 13 b BauGB)	17.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13 b i.V. mit § 13 a (3) BauGB)	20.12.2019
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB)	30.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	17.07.2020
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB)	27.07.2020 bis 28.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	27.07.2020 bis 28.08.2020
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB)	.2020
Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO)	.2020
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	.2020
Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	.2020
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	.2020
Ebersbach an der Fils, den .2020	
Eberhard Keller Bürgermeister	

# TEXTTEILE

## INHALT:

### **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I.1 Rechtsgrundlagen**

#### **I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung

#### **I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

#### **I.4 Hinweise**

#### **I.5 Anlagen zum Bebauungsplan**

### **TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **II.1 Rechtsgrundlagen**

#### **II.2 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **II.3 Örtliche Bauvorschriften**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
8. Stellplatzverpflichtung
9. Ordnungswidrigkeiten

## **TEIL III BEGRÜNDUNGEN**

### **III.1 Ziele und Zwecke der Planung**

1. Rechtsgrundlagen
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
3. Ziel der Planung
4. Lage des Planungsgebietes
5. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB
6. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben
7. Bedarfsbegründung
8. Städtebauliches Konzept
9. Städtebauliche Daten
10. Erschließung
11. Ver- und Entsorgung
12. Baugrund
13. Belange der Landwirtschaft
14. Grün- und Freiflächenkonzept
15. Prüfung der Umweltbelange
16. Artenschutz
17. Maßnahmen zum Planvollzug

### **III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

# TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## I.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (3), i.V. mit § 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil als Höchstgrenze festgelegt.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen (§19 (4) Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauGB, § 16 (3) u. (4) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil. In Teilbereichen ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zwingend einzuhalten. Bei Satteldachgebäuden ist ein im Dachgeschoss entstehendes zusätzliches baurechtliches Vollgeschoss (§ 2 (6) Satz 3 LBO) zulässig. Bei Flachdächern ist zusätzlich ein Staffeldachgeschoss zulässig, soweit dessen Grundfläche weniger als 60% der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

#### 2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (3) BauNVO).

Die Höhen der Gebäude werden in Metern angegeben.

Traufhöhe bei Satteldach STH:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH bei Satteldach gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerggiebeln bzw. Winkelbauten, siehe hierzu auch Ziffer I.2.3.2) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe bei Satteldach SFH:

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH für Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

Traufhöhe bei Pultdach PTH:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH für Pultdach gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhen PTH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe bei Pultdach PFH:

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen PFH bei Pultdach gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Durchstoßpunkt der Außenwand mit der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.

Gebäudehöhe OK bei Flachdach:

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK bei Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika darf nicht überschritten werden.

**2.4 Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO)**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe - unterer Bezugspunkt – angegeben. Als Bezugshöhe eines Gebäudes wird die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhen zur Mittelung sind entlang der Grundstücksgrenze zu messen. Bei Eckgrundstücken sind beide zur Erschließung möglichen Erschließungsstraßen bei der Mittelung zu berücksichtigen.

Im WA 4 und WA 5 darf bei Gebäuden mit Tiefgaragen die Bezugshöhe um bis zu 1,00 m erhöht werden.

**3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb.

**3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan

- o = offene Bauweise.
- a1 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 20,00 m begrenzt.
- a2 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 15,00 m begrenzt.

### 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

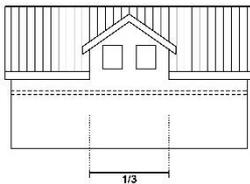
Im Bereich WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Gebäudeaußenseiten rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen zu erstellen. Im WA 5 kann davon abgewichen werden.

Die Hauptfirstrichtung bei Sattel- und Pultdächern ist entsprechend den Einschriften im Plan für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, jedoch nicht bei Garagen und Nebengebäuden.

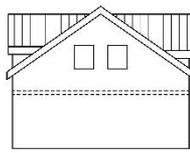
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer I.2.2.3 sowie die untenstehende Schemazeichnung). Der First bei Pultdächern ist für das Hauptgebäude auf der Nordseite anzulegen.

#### Schemazeichnung Zwerchgiebel und Rücksprung:

Zwerchgiebel:

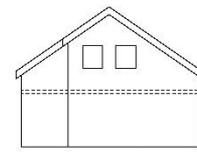
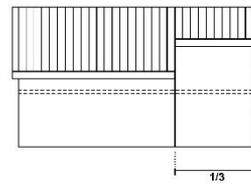


*Seitengiebel*



*Hauptgiebel*

Rücksprung bzw. zurückversetzte Fassade:



### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden (§ 9 (3) BauGB).

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 (6) 1 und 2 LBO (z.B. Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen) ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen, einzuhalten.

## 4. **Sonstige Festsetzungen**

### 4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (Gartenseite) bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 20 m<sup>3</sup>, zulässig. Im WA 1, WA 2 und WA 3 ist nach den obenstehenden Vorgaben maximal eine Nebenanlage pro Grundstück zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig.

Anlagen zum Unterstellen von Fahrrädern sowie Anlagen zur Unterbringung von Abfall- und Reststoffen sind an der straßenzugewandten Grundstücksseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### 4.2 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen. Carports sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 (5) BauNVO).

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen. Darüber hinaus können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit TG bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern sie vollständig unterirdisch erstellt werden (siehe hierzu auch die Ziffern I.2.2.1, I.2.2.4, und I.2.5.2).

#### 4.3 Höhenlage des Geländes (§ 9 (1) 2 i.V. mit § 9 (3) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Im Bereich WA1, WA2 und WA3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Nachbargrundstücken abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Stützmauern sind nach Maßgabe der Ziffer 2.5 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

#### 4.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Parkfläche, Gehweg und Verkehrsgrün, ist nicht verbindlich.

#### 4.5 Höhenlage der Straße (§ 9 (1) 11 i.V. mit § 9 (3) BauGB)

Höhenlage der Straße ergibt sich aus dem Maß des endgültig hergestellten oberen Belags.

#### 4.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

#### 4.7 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung einer Gasleitung zugunsten des Leitungsträgers.

#### 4.8 Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 (1) 23 a BauGB)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist das Verbrennen von Steinkohle und Braunkohle sowie deren Produkten untersagt.

## 5. Festsetzungen zur Grünordnung

### 5.1 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses für unverschmutztes Oberflächenwasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan als Fläche für Pflanzgebot PFG 1 dargestellten öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Ableitung von Oberflächenwasser und Eingrünung sind Erdmulden zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser herzustellen und auf Dauer funktionstüchtig zu erhalten.

### 5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### Regenwasserableitung:

Der Regenwasserablauf von Flächen, auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt (z.B. Dachflächen), ist unter Vorschaltung einer Retentionszisterne an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

#### Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) herzustellen und gegenüber Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

#### Dachbegrünung:

Dachflächen von Flach- und Pultdächern sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu auch Ziffer II.3.2).

#### Tiefgaragenbegrünung:

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,60 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

#### Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung:

Die im Plan eingetragene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen und Belagsflächen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

#### Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen) zu verwenden.

### 5.3 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

#### Fläche für Pflanzgebot, PFG1:

Die im Lageplan eingetragene Fläche PFG1 ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer I.2.5.5) locker zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Pflanzgebot PFG 1 sind Erdmulden zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser herzustellen und als solche zu unterhalten. Darüber hinaus ist die Fläche von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Zu pflanzende Bäume:

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer I.2.5.5) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 3,00 m abgewichen werden.

Pflanzungen auf Baugrundstücken:

Mindestens 30% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, z. B. Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet.

Im Bereich WA 2 und WA 3 ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang min. 18-20 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer I.2.5.5) zu pflanzen. Im Bereich WA 4 und WA 5 ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume und bestehende Bäume die erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.

5.4 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer I.2.5.5) zu ersetzen. Abweichungen von den angegebenen Standorten sind zugelassen.

5.5 Pflanzliste

Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Heimische Bäume

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Apfeldorn ( <i>Crataegus carrierei</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Obstbäume (Hochstamm)
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

Heimische Sträucher

Felsenbirne ( <i>Amelanchier vulgaris</i> )	Strauchweide ( <i>Salix purpurea</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Wildrose ( <i>Rosa canina</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )

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

#### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gentenried I und II“ der Stadt Ebersbach. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 sind zu beachten.

Das Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone III B)“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt) ist zu beachten (siehe Anlage).

### **I.4 Hinweise**

- a. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann. (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).
- b. Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird verwiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information liegt in der Fassung vom 06.06.2018 vor. Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2 und V3) mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu rechnen.

#### V1 – Baustelleneinrichtung:

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

#### V2 – Bauzeitenbeschränkung - Vögel:

Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

#### V3 – Vogelschlag-Risiko vermindern:

Es wird auf das Vogelschlag-Risiko und vorbeugende Maßnahmen - durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad) - hingewiesen. Zudem sollten Außenbeleuchtungen vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden.

Nach § 44 (5) BNatSchG können Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich umgesetzt werden, wenn bei einem Eingriff Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können. Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine vorgezogenen Maßnahmen erforderlich, da durch die geplanten Baumaßnahmen keine relevanten Quartiere zerstört werden. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen und Verbesserung der Lebensraumqualität wird jedoch empfohlen, Vogel- und Fledermauskästen aufzuhängen. Das Aufhängen sollte im Umfeld vorgezogen erfolgen. Es bietet sich an diese an den Bestandsbäumen im Geltungsbereich zu realisieren. Zudem empfiehlt es sich je Gebäude ein Vogel- und/oder Fledermauskasten aufzuhängen oder ins Gebäude zu integrieren.

- c. Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangaben zu den befestigten Flächen
  - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- d. Auf die Regelungen des „Merkblatt Speicherung des Regenwassers des Landratsamtes Göppingen“ wird hingewiesen. Die in Ziffer II.3.7 festgesetzten Zisternen können ein Brauchwasservolumen (z.B. für Toilettenspülung) enthalten. Bei einer Brauchwassernutzung sind die Richtlinien der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ und das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sind zu beachten. Die Einteilung der Zisterne in Nutz- und Retentionsvolumen ist in den Entwässerungsplänen anzugeben.
- e. Auf das Geotechnische Gutachten des Büros BWU wird verwiesen. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens ist ein Bemessungswasserstand von 1,00 m unter Gelände festzulegen.

Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde – anzuzeigen und vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Göppingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist zunächst unzulässig.

Bauteile, die unterhalb des ermittelten Bemessungswasserstandes liegen, müssen druckwasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Aus diesem Grund sollen Sicherheitsdrainagen zur Ableitung des Grundwassers auf Höhe des Bemessungswasserstands zugelassen werden. Wird eine Sicherheitsdrainage nicht hergestellt, so müssen Gebäude druckwasserdicht und auftriebssicher bis ins Niveau der Geländeoberkante hergestellt werden.

- f. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unterjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen.

Weiterhin ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- g. Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.
- h. Auf die Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes Göppingen wird hingewiesen. Es wird empfohlen im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Oberbodenkonzept zu erstellen.
- i. Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z.B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.
- j. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- k. Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen Umweltschutzamt zu beachtlichen.
- l. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können. Ebenso sind die ortsüblichen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen.
- m. Auf die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Wärme-Gesetz BW wird hingewiesen.
- n. Durch die Zunahme extremer Wetterlagen und insbesondere durch lange Hitzeperioden verändern sich die Anforderung an unsere gebaute Umwelt in kürzester Zeit. Beim Thema Klimaanpassung gewinnt der Grad der Strahlungsreflexion (Albedo) von Oberflächen an Bedeutung. Oberflächen, welche die Sonneneinstrahlung nicht zurückstrahlen, sondern zu einem guten Teil absorbieren, heizen sich stark auf. Bauliche Strukturen werden so zum Hitzespeicher. Um dem entgegen zu wirken, gilt der Grundsatz, glatte und helle Flächen haben eine hohe Strahlungsreflexion und können dem sogenannten Wärmeinseleffekt entgegenwirken. Es wird empfohlen dies bei der Auswahl von Oberflächenmaterialien im Außenraum zu beachten.
- o. Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- p. Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

## I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Unveränderte Zitate sind Kursiv gedruckt.

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach-Bünzwangen, in der Fassung vom 01.10.2016
- Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), geplantes Wohnbaugebiet „Unterer Wasen Süd“, in der Fassung vom 06.06.2018
- Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), Entwässerungskonzeption „Unterer Wasen Süd“, in der Fassung vom 10.11.2020
- Geotechnische Untersuchung der BWU, in der Fassung vom 17.02.2020
- Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone III B)“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt)
- Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt)
- Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ des Landratsamtes Göppingen (Gesundheitsamt)

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Rechtsgrundlagen

#### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

### II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Melber & Metzger, Nürtingen vom 06.03.2020 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan entsprechend umrandet.

### II.3 Örtliche Bauvorschriften

**(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**

**Siehe Legende im Lageplan**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie.

Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

#### **2. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

##### Dachneigung:

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die Dachneigungen beider Hälften eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser von Hausgruppen müssen identisch sein.

##### Dachdeckung:

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen im Farbspektrum rot- rotbraun und mittelgrau bis anthrazit, sowie mit Dachbegrünung zulässig.

Glanzglasierte sowie glanzengobierte Ziegel sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 12 cm Stärke (siehe hierzu auch Ziffer I.2.5.2). Hierbei ist anteilig Oberbodenmaterial zu verwenden.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der Erstellung von Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser (Solarthermie) sowie zur Erzeugung von elektrischem Strom (Photovoltaik) auf Satteldächern, gelten die Abstandsfestsetzungen für Dachaufbauten nicht, wenn die Solaranlagen der Dachneigung angepasst werden und direkt auf dem Dach aufliegen. Solaranlagen auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Dies gilt auch für Garagendächer.

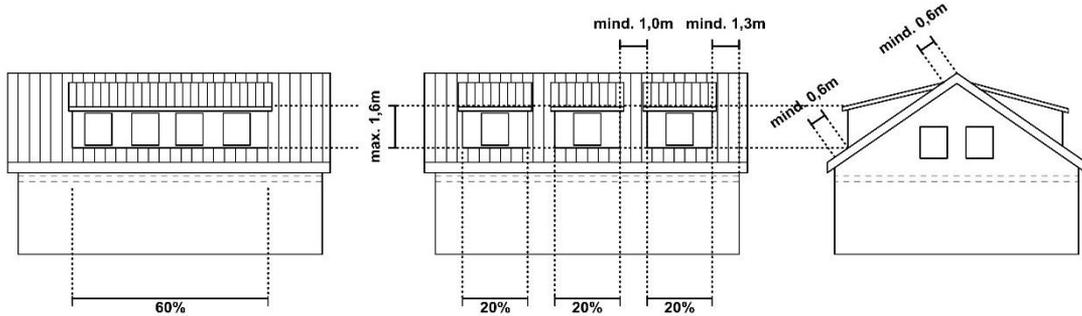
Solaranlagen auf Flach- und Pultdächern sind so anzubringen, dass die Funktion der extensiven Dachbegrünung unter den Solaranlagen dauerhaft gewährleistet ist. Außerdem muss der Abstand der Kollektoren bzw. Module zum Dachrand mindestens 1,50 m betragen und die Höhe der Kollektoren bzw. Module über der Dachfläche 1,25 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten. (Hinweis: Die extensive Begrünung der Flach- und Pultdächer gemäß Ziffer II.3.2 bleibt unberührt)

Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

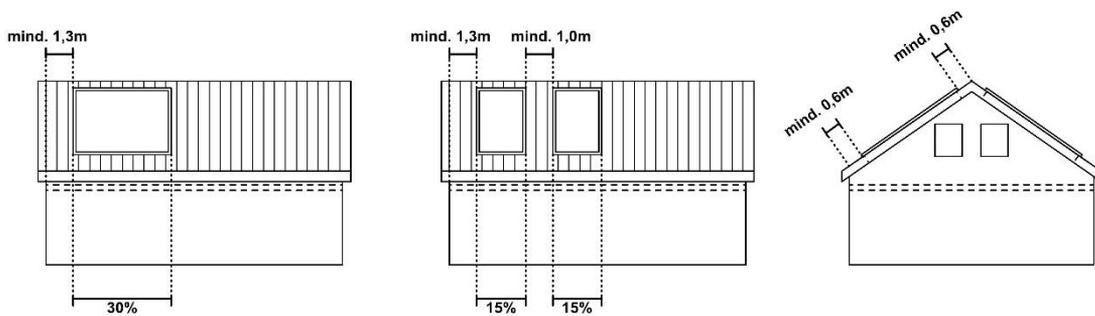
- 3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.
- 3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:
  - zum Ortgang: mind. 1,30m
  - zur Traufe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
  - zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
  - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m
- 3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden. Dies gilt auch für beide Hälften von Doppelhäusern und für Hausgruppen.

3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes und beider Doppelhaushälften sowie von Hausgruppen müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen

3.6 Schemazeichnung Dachaufbau:

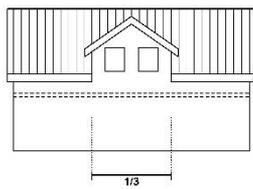


3.7 Schemazeichnung Dacheinschnitt:



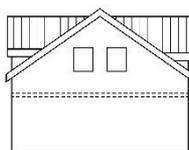
3.8 Schemazeichnung Zwerchgiebel und Rücksprung:

Zwerchgiebel:

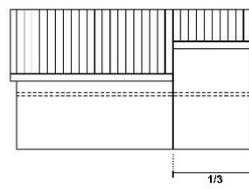


Seitengiebel

Rücksprung bzw. zurückversetzte Fassade:



Hauptgiebel



#### 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

#### 5. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Mauern sind nur als Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze und bei Tiefgaragenzufahrten sind als Betonmauern zugelassen.

Lebende Einfriedigungen (freiwachsende oder Schnitthecken) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,5 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,0 m zugelassen. Im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen Zäune und Hecken in einem Bereich von 3,0 m ab Grundstücksgrenze eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächige Stein- oder Kiesschüttungen sind nicht zulässig.

## **6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m gemessen ab dem natürlichen Gelände zulässig.

## **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu führen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen ist.

Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2 l / s / 2,0 m<sup>3</sup> (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer I.4.g). Bei begrünten Dächern mit einer Mindest-Substrathöhe von 10 cm kann das Rückhaltevolumen der Zisterne auf 1,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche reduziert werden.

## **8. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO, § 74 (2) 2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Je Wohnung mit weniger als 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| - Je Wohnung mit mehr als 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 1,5 Stellplätze |

Bei Einzel- und Doppelhäusern mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze zu erstellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden. (z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze).

## **9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## **TEIL III: BEGRÜNDUNG**

### **III.1 Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

#### **2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Ebersbach an der Fils beabsichtigt der zuletzt stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und Wohnbauland zu entwickeln. Ebersbach an der Fils gilt als Siedlungsbereich an der Entwicklungsachse Stuttgart-Ulm und ist als Stadt mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Zum Siedlungsbereich gehören die Kernstadt sowie die Ortsteile Weiler, Sulpach und auch Bünzwangen. Die statistischen Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen für die Stadt Ebersbach an der Fils in den nächsten Jahren einen kontinuierlichen Anstieg. Diese in der gesamten Region Stuttgart zu verzeichnende Tendenz und der erkennbare Wohnraummangel rechtfertigen die Ausweisung eines Wohngebietes.

Im Zuge der Voruntersuchung zur Entwicklung des Flächennutzungsplans (siehe den Abschlussbericht „Voruntersuchung zur Flächennutzungsplan Änderung“, vom 10.10.2017) wurde erkannt, dass auf Grund veränderter Rahmenbedingungen und aus städtebaulichen Gründen Verschiebungen von einzelnen Flächen und Neuausweisungen im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Dabei wurde deutlich, dass der Bedarf ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht gedeckt werden kann.

Das Gebiet „Unterer Wasen Süd“ wurde als eine mögliche Neuausweisung in die Untersuchung einbezogen und im Ergebnis mit einer hohen Priorität eingestuft. Da der Bereich im unbeplanten Außenbereich liegt, muss zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13 b BauGB durchgeführt werden.

Das Gebiet soll neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern bieten. Damit kann eine bauliche Dichte erreicht werden, die einen sparsamen Umgang mit Flächen und Boden zulässt. Zudem wird eine größere Bandbreite an Wohnformen ermöglicht um dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden zu können. Zum bereits bebauten Bestand soll jedoch ein verträglicher Übergang durch eine angepasste Höhenentwicklung und Bauweise der Gebäude geschaffen werden.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein großzügiger Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten sowie ein Bolzplatz. Der Spielplatz mit Bolzplatz soll erhalten bleiben und wird nun im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert.

Zur Anpassung an die Planung wird jedoch in Teilbereichen eine Verlegung von bestehenden Spielgeräten erforderlich.

Zwischen der südlich verlaufenden K 1914 (die Stadt Ebersbach an der Fils ist dabei diese zu erwerben) und der zukünftigen Bebauung soll als Puffer eine großzügige öffentliche Grünfläche entstehen. Im Westen ist ein öffentlicher Grünstreifen, welcher auch zur offenen Ableitung von Regenwasser dienen soll, geplant. Damit wird eine ausgeprägte Eingrünung gesichert und der südwestliche Ortsrand von Bünzwangen festgelegt.

Zur Entlastung anderer Straßen in Bünzwangen und zur Unterstützung kurzer Wege, soll eine zusätzliche Anbindung an die K 1419 geschaffen werden. Das noch zuständige Straßenbauamt sieht für eine zusätzliche Anbindung keinen zwingenden Grund und verweist auf die zu erwartenden hohen Baukosten. Die K1419 soll jedoch mit Wirkung zum 01.01.2021 Gemeindestraße werden. Die Stadt Ebersbach wäre dann für den Bau, Unterhalt und den Betrieb zuständig und kann dann in eigener Regie eine Entscheidung treffen, ob ein weiterer Anschluss an die K 1419 bzw. spätere Gemeindestraße hergestellt werden soll.

### 3. Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bedarfsgerechte, städtebaulich geordnete Entwicklung eines Wohnbaugebietes innerhalb des Planbereiches gewährleistet werden. Die künftige Bebauung soll sich in die Umgebungsbebauung und in den umgebenden Naturraum einfügen. Ein Ortsrand ist auszubilden. Die Erschließung außenliegender landwirtschaftlicher Flächen ist weiterhin zu gewährleisten.

### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilorts Bünzwangen. Das Gelände fällt auf einer Strecke von ca. 300 m von Süd-Ost nach Nord-West um ca. 10 m ab. Das entspricht gemittelt einem Gefälle von ca. 3,3 %.

#### Im Norden

durch die bebauten Grundstücke entlang der Kornbergstraße,

#### im Osten

durch die Schlierbacher Straße,

#### im Süden

durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die K 1419,

#### im Westen

durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

705/4, 705/5

Im Plangebiet sind folgende Flurstücke teilweise enthalten:

705/1, 1152, 1155



Abb. 1: Luftbild aus dem Jahr 2011

## 5. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB durchgeführt werden. Es gelten im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

Die Einführung des §13 b ins Baugesetzbuch (BauGB) im Mai 2017 ermöglicht das Bauen im Außenbereich nach Innenbereichs-Privilegien, sofern er an den im Zusammenhang bebauten Bereich anschließt. Er ermöglicht nur Wohnungsbau, und ist bis Ende 2019 (Aufstellungsbeschluss) bzw. Ende 2021 (Festsetzungsbeschluss) befristet.

Es ist daher zu prüfen ob das anstehende Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB durchgeführt werden soll. Es gelten im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen:  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Das geplante Nettobauland umfasst ca. 2,1 ha. Die max. mögliche Grundfläche beträgt ca. 0,8 ha (Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche). Daher ist diese Voraussetzung eingehalten
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen:  
Dies ist das vorrangige Planungsziel und wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und den Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB gewährleistet.
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile:  
Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten:  
Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt dargestellt werden, da sie im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Außerdem gilt unabhängig vom gewählten Verfahren das Gebot, nachteilige Umweltauswirkungen so weit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Zudem fand am 20.02.2019 eine offene Planungswerkstatt mit Vorstellung der städtebaulichen Konzepte und anschließender Diskussion statt. Dort konnten noch vor dem gesetzlichen Verfahrensbeginn Anregungen und Wünsche von der Bevölkerung vorgebracht werden.

## 6. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 6.1 Regionalplan

Die Stadt Ebersbach an der Fils ist im Regionalplan der Region Stuttgart (genehmigt am 19.10.2010) als Kleinzentrum festgelegt (PS 2.3.4 (Z)). Gemäß PS 2.4.1.4 (Z) ist Ebersbach an der Fils als Stadt mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Zum Siedlungsbereich gehören der Hauptort, Weiler, Sulpach und Bünzwangen. Gemäß dem Grundsatz PS 2.4.0.2 (G) sind bei Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch Wanderungsgewinne bei der Bemessung des Siedlungsflächenbedarfs zu berücksichtigen. Gemäß Regionalplan PS 2.4.0.8 (Z) ist bei Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit von einer Bruttowohndichte mit 60 EW/ha für neue Siedlungsflächen auszugehen.

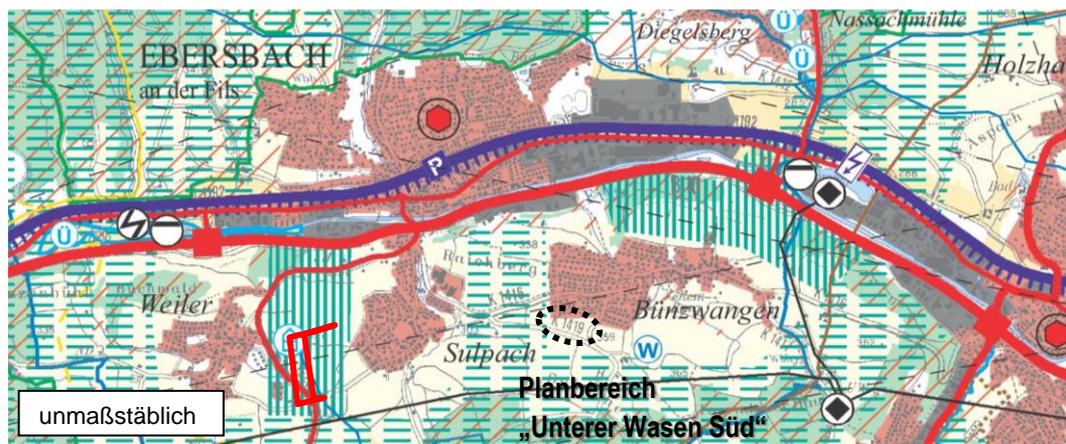


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans

In der Raumnutzungskarte sind für den Planbereich keine einer künftigen Bebauung grundsätzlich widersprechenden Festlegungen der Freiraumstruktur ausgewiesen. Der Planbereich wird im Westen durch einen regionalen Grünzug begrenzt. Die Fläche ist im Bestand als Landwirtschaftliche Fläche der Flurbilanz Stufe II dargestellt. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

## 6.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ebersbach und Schlierbach, ist für das Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Bei künftigen Baulandentwicklungen wird das Baugebiet „Unterer Wasen Süd“ in die Bilanz einbezogen und das daraus resultierende neue Wohnbauflächenpotenzial berücksichtigt. Das Entwicklungsgebot ist somit perspektivisch eingehalten.

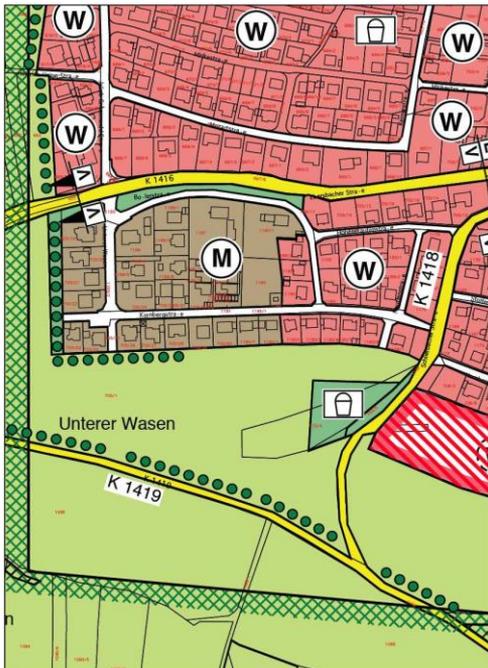


Abb. 3: Flächennutzungsplan 2010



Abb. 4: VORABZUG geplante Neuausweisung

## 6.3 Bebauungsplanung

Für den Planbereich liegt bislang noch kein Bebauungsplan vor. Nördlich angrenzend gilt der Bebauungsplan „Unterer Wasen“, rechtskräftig seit 06.05.1976.

## 7. **Bedarfsbegründung**

In Vorbereitung auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ebersbach an der Fils Anfang 2017 eine Voruntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Gesamtschau für das Stadtgebiet durchgeführt. Darin wurde der Bedarf für Ebersbach an der Fils anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise erstellt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist. Innerhalb der Untersuchung wurden auch Entwicklungspotenziale dargestellt. In einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden die Vorschläge der Planer und der Verwaltung diskutiert. Im Ergebnis konnte der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Vorschlägen folgen. Nach der Diskussion in den Ortschaftsräten war der Einstieg in ein förmliches Verfahren angedacht.

Mit der Einführung des § 13 b BauGB - ebenfalls im Jahr 2017 - veränderten sich die Zeitschiene für die Wohnraumschaffung erheblich. Die nun eröffnete Möglichkeit mit dem § 13 b BauGB kurzfristig Wohnraum zu schaffen wurde der angedachten Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde daraufhin zunächst zurückgestellt.

Die Stadt Ebersbach gehört gemäß Regionalplan (PS 2.4.1) zu den „Orten mit verstärkter Siedlungstätigkeit“. Zum Siedlungsbereich der Stadt Ebersbach an der Fils gehört u.a. auch der Stadtteil Bünzwangen. Der Gemeinderat hat sich für eine Wohnbauentwicklung in Bünzwangen entschieden. Das Plangebiet „Unterer Wasen Süd“ bietet neben der städtebaulich sinnvollen Abrundung und Ausbildung des Ortsrands auch die Möglichkeit den geänderten Bedürfnissen an den Wohnraum gerecht zu werden. Die Bebauungskonzeption bietet neben den klassischen Bauweisen auch Voraussetzungen für bedarfsgerechte Wohnformen zur Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum. Die Flächenverfügbarkeit im Eigentum der Stadt erlaubt die rasche Aufsiedelung mit unterschiedlichen Wohnformen und kann damit einen Teil der starken Wohnraumnachfrage bedienen.

## 8. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wurde in mehreren städtebaulichen Varianten untersucht und im Ortschaftsrat sowie im Gemeinderat diskutiert. Zudem fand am 20.02.2019 eine offene Planungswerkstatt mit Vorstellung der städtebaulichen Konzepte und anschließender Diskussion statt. Dort konnten Anregungen und Wünsche von der Bevölkerung vorgebracht werden.

### Bebauungskonzept:

Das städtebauliche Konzept vom 15.03.2019 orientiert sich an der Umgebungsbebauung und sieht zweigeschossige Bebauung vor. Ein im Dachgeschoss entstehendes Vollgeschoss sollte zulässig sein. Als Gebäudetyp sind Bereiche mit Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Bereiche mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zur besseren Regulierung des Wasserhaushalts sind neben dem ortstypischen Satteldach auch begrünte Pult- und Flachdächer vorstellbar. Im Anschluss zur bestehenden Bebauung entlang der Kornbergstraße ist eine eingeschossige Satteldachbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant. Damit wird ein vertraglicher Übergang zum Bestand gewährt. Mehrfamilienhäuser sind nördlich des Spielplatzes und im südwestlichen Bereich vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept wurde mit der Planung vom 04.11.2019 überarbeitet und konkretisiert. Es wurden Bereiche definiert in denen nur Flach- und Pultdachgebäude mit Dachbegrünung zugelassen werden. Der Querschnitt des Straßenraums wurde aufgeweitet und die Gehwegführung angepasst. Zudem wurden die Grundstückszuschnitte und die Gebäudeabstände optimiert.

### Städtebauliche Kennzahlen:

Mit dem Bebauungskonzept können unter der Annahme von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ca. 58 Wohneinheiten entstehen. Hinzu kommen ca. 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit (Belegungsdichte von Wohnungen in Ebersbach an der Fils, Quelle: Statistisches Landesamt) ist rechnerisch mit ca. 227 Einwohnern zu rechnen. Bezogen auf die anrechenbare Plangebietsfläche (Wohnbauland, Verkehrsflächen, Spielplatz und Eingrünung ohne südliche öffentliche Grünfläche) ca. 2,9 ha entspricht dies ca. 78 EW/ha. Das Ergebnis liegt über der geforderten Bruttowohndichte gemäß Regionalplan von Minimum 60 EW/ha.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist lediglich ein prognostizierter Wert. Bei der Berechnung ist vor allem die bauliche Dichte in Form der gewählten Gebäudetypen entscheidend. Die Planung hat sich im Laufe der Diskussion immer wieder verändert. Die veränderte Gebietsgröße und die Entscheidung neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern zu geben, hat zu einer höheren prognostizierten Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung geführt.

Planzeichnung:



Abb. 4: Bebauungskonzept vom 15.03.2019 (unmaßstäblich)

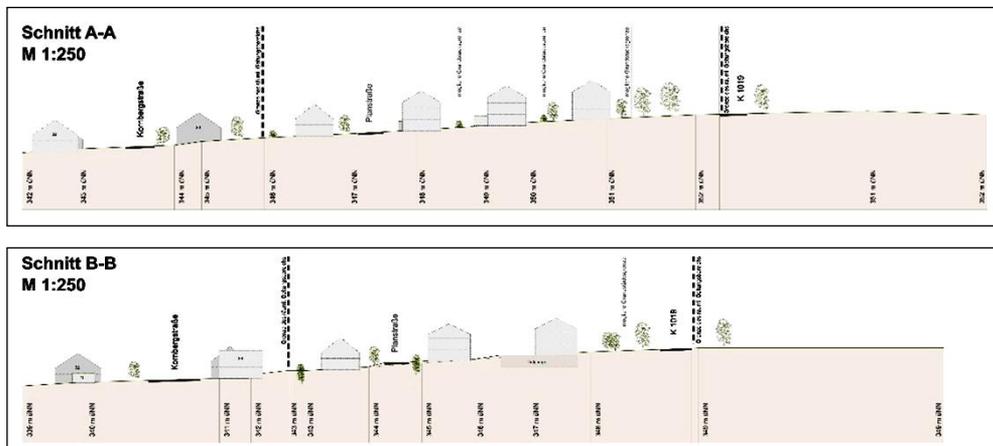


Abb. 5: Schematische Geländeschnitte zum Bebauungskonzept (unmaßstäblich)



Abb. 6: Überarbeitetes Bebauungskonzept vom 04.11.2019 (unmaßstäblich)

## 9. Städtebauliche Daten

<b>Gesamtgebiet Bebauungsplan:</b>	<b>ca. 3,50 ha</b>
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,04 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha
- Feldweg (Grasweg)	ca. 0,04 ha
- Öffentliche Grünfläche Ortsrandeingrünung	ca. 0,54 ha
- Öffentliche Grünfläche Spielplatz	ca. 0,24 ha

## 10. Erschließung

### 10.1 Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sammelstraße Schlierbacher Straße und die Kreisstraße 1419. Zudem ist ein Durchstich in die nördliche Kornbergstraße geplant.

Durch die zusätzliche Anbindung an die K 1419 bzw. Gemeindestraße mit Wirkung zum 01.01.2021, kann das nähere Umfeld profitieren. Es werden andere Straßen entlastet und kurze Wege unterstützt. Aus diesem Grund wird die Anbindung an die K 1419, wie vom Ortschaftsrat in Bünzwangen mehrheitlich gewünscht, aufgenommen.

Der Verkehr wird sich auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Im Bebauungsplan ist die Anbindung an die K 1419 in zwei Varianten dargestellt. Variante 1 - in Rot eingezeichnet - ist mit Linksabbieger gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) für die Linksabbiegespuren eingezeichnet. Diese maximal Variante 1 ist zeichnerisch in den Bebauungsplan Entwurf übernommen. Variante 2 - in Blau eingezeichnet – zeigt die reduzierte Anbindung ohne Linksabbieger an die K 1419. Durch die festgesetzte Verkehrsfläche ist die Stadt in der Lage flexibel zu entscheiden, ob ein Linksabbieger gebaut werden soll oder nicht.

Eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen WA 4 nach Süden, ist auch bei der reduzierten Variante 2 nicht vorgesehen. Die Entscheidung über die Anbindung hat daher nur sehr geringe Auswirkungen auf die Dimensionierung der geplanten Wohnbauflächen. In Variante 1 rückt die Fahrbahn näher an die geplante Bebauung. Da auf der K 1419 auch zukünftig kein starker Verkehr zu erwarten ist, sind auch in diesem Fall die Auswirkungen auf die Wohnbebauung unerheblich.

Damit das nähere Umfeld von der Anbindung an die K 1419 profitieren kann, ist auch eine Anbindung an die Kornbergstraße erforderlich. Im Bestand ist bereits eine Anbindung an die Kornbergstraße vorgesehen. In der vorliegenden Planung soll diese Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer geöffnet werden. Durch Baumpflanzungen ist jedoch eine Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung geplant.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrgefährdende Situation ist nicht zu erwarten

## 10.2 Erschließungskonzept

Das geplante Erschließungskonzept im Gebiet sieht eine Wohnstraße mit Fahrbahn und einseitigem Gehweg sowie Mischverkehrsflächen für die Wohnwege vor. Entlang der Wohnstraße sind auf öffentlicher und privater Fläche Baumpflanzungen mit Fahrbahnverengungen vorgesehen. An den Gebietszufahrten bzw. an städtebaulich prägnanten Übergängen, sind sich gegenüberliegenden Baumpflanzungen geplant um durch die entstehende lebende Tor-situation den Wechsel bzw. die Einfahrt gestalterisch zu unterstreichen. Ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung wird somit erreicht.

Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Parkfläche, Gehweg und Verkehrsgrün, ist jedoch nicht verbindlich. Die vorliegende Planung und im Besonderen die vorgesehenen Straßenquerschnitte entsprechen jedoch dem mit dem beauftragten Ingenieurbüro Schädel im Vorfeld abgestimmten Erschließungskonzept. Eine ausführliche Straßenplanung und Festlegung der Höhenlage der Straße ist im Zuge der Erschließungsplanung jedoch noch zu erbringen.

Bei der Frage der Festlegung von Querschnitten für Verkehrsflächen sind die Belange der Funktion einer Straße, die Breite für Begegnungsverkehr und der Flächenverbrauch zu beachten. Die Wohnstraße ist mit 5,5 m Fahrbahnbreite und 2,0 m Gehwegbreite geplant. Die Mischverkehrsflächen der Wohnwege haben eine Gesamtbreite von 5,5 m.

Gemäß Empfehlung der Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) ist bei 5,5 m Fahrbahnbreite ein Begegnungsverkehr zweier PKW problemlos möglich. Die Begegnung eines LKW bzw. Müllfahrzeugs mit einem PKW ist bei geringer Geschwindigkeit ebenfalls möglich. Ist der Raum dennoch zu eng, muss warten, wer die Gegenfahrbahn mitbenutzen muss. Ein parkender PKW benötigt mit seitlichen Sicherheitsräumen eine Breite von 2,25 m. Die Restbreite der Fahrbahn von 3,25 m reicht für die problemlose Vorbeifahrt eines PKW sowie eines LKW bzw. Müllfahrzeug. Eine Vorbeifahrt an einem parkenden Fahrzeug, welches auf der Fahrbahn abgestellt wird, ist somit möglich.

Die Mischverkehrsflächen sind mit einer Gesamtbreite von 5,50 m für alle Verkehrsteilnehmer incl. Fußgänger vorgesehen. Dies ist ausreichend für einen maximalen Begegnungsverkehr eines LKW bzw. Müllfahrzeugs mit einem PKW. Auch die Vorbeifahrt eines LKW bzw. Müllfahrzeug an einem parkenden Fahrzeug, welches am Fahrbahnrand abgestellt wird, ist problemlos möglich.

Eine große Anzahl öffentlicher Stellplätze ist im Bereich des bestehenden Spielplatzes geplant. Die Fahrbahnbreite ist hier mit 5,5 m ausreichend dimensioniert, da auch die Senkrechtstellplätze mit 5,50 m Tiefe - also 50 cm mehr gegenüber herkömmlichen Stellplätzen - geplant sind.

## 10.3 Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist über die bestehenden Bushaltestellen „Siedlung“, an der Ebersbacher Straße am Ortsausgang Richtung Sulpach gelegen, gegeben. Der Durchstich zur Kornbergstraße ermöglicht eine direkte Wegeverbindung in Richtung dieser Bushaltestelle.

Die Stadtmitte von Ebersbach an der Fils und der Bahnhof mit Anschluss an die Regionalbahn kann zu den Hauptverkehrszeiten im Stundentakt in ca. 8 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Der Bahnhof in Göppingen mit Anschluss an den Inter-City kann zu den Hauptverkehrszeiten im 30-Minutentakt in ca. 35 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entwässerung und die wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Fachplanung im Zuge der Erschließungsplanung gewährleistet.

#### Schmutzwasser:

Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die Trennentwässerung wird das Schmutzwasser deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden. Die Tiefenlage der Schmutzwasserkanäle soll so vorgesehen werden, dass die Untergeschosse der künftigen Gebäude im Freispiegelgefälle entwässert werden können. Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) bei der Schmutzfrachtberechnung bisher nicht eingerechnet bzw. berücksichtigt. Bei einer künftigen Überrechnung werden die Flächen des Baugebietes berücksichtigt.

#### Regenwasser:

Das Baugebiet wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Trennsystem entwässert. Für die Ableitung von Regenwasser wird ein getrennter Regenwasserkanal mit Einleitung in eine zentrale Retentionsfläche außerhalb des Plangebiets erstellt. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung der Vorflut Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Die Flächen zur Regenwasserableitung können außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, da ein eigenes Wasserrechtsverfahren zur Einleitungserlaubnis erforderlich wird.

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentliche Flächen im Baugebiet erfolgt über den Regenwasserkanal. Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt.

Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt. Die erforderliche Zwangsentleerung der Zisternen wird ebenso festgesetzt, so dass auch bei kurz aufeinander folgenden Regenereignissen eine wirksame Rückhaltung gewährleistet ist. Aufgrund der Rückhaltewirkung von begrünten Dachflächen mit ausreichender Substrat-Stärke kann für diese Flächen das Zisternenvolumen halbiert werden. Die Festsetzung folgt der Empfehlung des Arbeitsblatt DWA-A 138 wonach für Gründächer geringere Abflussbeiwerte angesetzt werden.

Neben der Rückhaltung des Regenwassers kann auch eine Brauchwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) erfolgen und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Trinkwasserbewirtschaftung geleistet werden

## 11.2 Versorgung

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Ebersbach. Es liegt eine Wasserversorgungsleitung im Plangebiet. Dies muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Stromnetz der Stromnetzgesellschaft Ebersbach.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz der Gasnetzgesellschaft Ebersbach erfolgen. Es liegen Gasversorgungsleitungen im Gebiet. Die entsprechenden Abstände zur Versorgungsleitung sind einzuhalten. Eine Verlegung wird nicht erforderlich.

### Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Netzbetreiber.

Sämtliche erforderliche Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

## 12. **Baugrund**

Zur Beurteilung des Baugrunds wurden vom Büro BWU entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Es liegt ein geotechnischer Bericht vom 17.02.2020 vor, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden.

*An den Aufschlusspunkten im künftigen Neubaugebiet und entlang des geplanten Regenwasserkanals sowie bei der Beckenkaskade liegt zuoberst eine 0,1 - 0,3 m mächtige Oberbo-  
dendecke vor. Darunter folgt bis in 0,4 - 1,0 m Tiefe schluffig-feinsandiger Lösslehm und zur  
Tiefe hin vorwiegend toniger Hanglehm und Verwitterungston, die sich petrographisch kaum  
unterscheiden. Der Hanglehm ist lagenweise kiesig, wobei die Kieskomponenten aus Resten  
von Hartgesteinsbänken des unterlagernden Arietenkalks resultieren dürften. Im Verwite-  
rungston sind lagenweisereliktartige, meist nur geringmächtige (10 - 20 cm) und stückig auf-  
gelöste Kalksteinbänkchen sowie vereinzelt auch mächtigere Kalksteinbänke enthalten.*

*An sämtlichen Aufschlusspunkten war in Tiefen zwischen 0,9 m und 5,9 m aufgrund zu ho-  
hen Eindringwiderstands kein weiterer Bohrfortschritt mehr zu erzielen. Es besteht Grund zu  
der Annahme, dass ab den jeweiligen Aufschlussendtiefen felsige Schichten des Arieten-  
kalks anstehen, die den ehemaligen Bodenklasse 6 und/oder 7 zuzuordnen sind. Die tat-  
sächliche Beschaffenheit des Baugrunds unterhalb der Aufschlussendtiefen ist nicht be-  
kannt.*

*Wegen der tektonischen Beanspruchung des Erschließungsgebiets können Boden- und  
Felsschichten auf kurze Distanz wechseln und der Fels kann stark zerrüttet sein.*

*An mehreren Aufschlusspunkten erfolgten schwache und verzögerte Grundwasserzutritte.  
Neben sehr gering ergebnisreichem, schichtgebundenem Grundwasser in den bindigen Deck-*

*schichten dürfte im Arietenkalk ein weiteres, wahrscheinlich gespanntes Grundwasserstockwerk ausgebildet sein. Es wird ein Bemessungswasserstand von 1 m unter Gelände vorge schlagen.*

*Das geotechnische Baugrundmodell wird in Schichtenbeschreibungen, Schichtenprofilen und schematischen geologischen Schnitten dargestellt.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der angebotene und beauftragte Erkundungsumfang nicht in allen Punkten den Anforderungen der aktuellen, im September 2019 erschienenen Neu fassung der DIN 18 300 genügt. Falls die Anforderungen der aktuellen DIN 18 300 eingehalten werden sollen, sind weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich.*

*Der Kanal- und Leitungsbau in den bindigen Deckschichten erfolgt in mittelschwer bis schwer lösbarem, bindigem Boden, in dem ein maßhaltiger Aushub erwartet werden kann. Im Festgestein der Arietenkalk-Formation werden sich Felsbänke vermutlich nur an vorgegebenen Trennflächen lösen lassen, wodurch Mehrausbruch beim Grabenaushub zu erwarten ist.*

*Verkehrsflächen sind für sehr frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für Standardbauweisen nach RStO ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums kann nicht erwartet werden.*

*Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände in den bindigen Deckschichten mit mindestens steifer Konsistenz unter einem Winkel von 60° frei ge böscht werden.*

*Der Abtrag von Gebäudelasten kann voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen.*

*Erdeinbindende Gebäude sind druckwasserdicht und auftriebssicher zu errichten.*

*In den anstehenden Bodenschichten wurden geogen erhöhte Schwermetallgehalte gefun den. Die daraus resultierende Einstufung mit den Zuordnungswerten Z 1.1 und Z 0\* IIIA nach VwV Boden erlaubt jedoch noch eine Verwertung derartigen Aushubmaterials.*

*Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflä chennahen Schichten nicht möglich und wegen des hochliegenden Bemessungswasser stand auch nicht zulässig.*

*Für Baumaßnahmen (auch Tiefbau), die bis unter den vorgeschlagenen Bemessungswas serstand reichen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.*

*Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Anga ben im Geotechnischen Bericht gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen. Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.*

*Der vorliegende Geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach/Fils-Bünzwangen und die aus der Bau grunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschlie ßung, soweit sie aus dem derzeitigen und uns bekannten Planungsstand absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Der Gutachter muss über den Beginn und die Durch führung der Erschließungsarbeiten rechtzeitig verständigt und beigezogen werden, ferner*

*bei Abschluss und/oder Änderung der Planung, um gegebenenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen angeben zu können. Sollten bei der Erschließung unvorhergesehene Schwierigkeiten oder Unklarheiten hinsichtlich der Angaben im Geotechnischen Bericht auftreten, so ist der Gutachter ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.*

*Die Angabe der Homogenbereiche (Abschnitt 4.4) und die in den schematischen Geologischen Schnitten (Anlage 3) eingetragenen Schichtgrenzen können nicht als Grundlage für verbindliche Massenermittlungen dienen und können ein örtliches Aufmaß nicht ersetzen.*

*Die geologischen Ergebnisse der Baugrunderkundung (Lageplan und Bohrprofile/Schichtenbeschreibungen) wurden mit Fertigstellung des Gutachtens gemäß Verordnung des Innenministeriums über die Überwachung von Erdaufschlüssen i. V. mit § 43 Wassergesetz dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt, und gemäß § 3 Lagerstättengesetz dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg übersandt.*

Für weitere detaillierte Aussagen zum Baugrund wird auf das Gutachten verwiesen. Die durchgeführten Untersuchungen haben im Hinblick auf die spätere Bebauung den Charakter einer Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 und können eine objektspezifische Hauptuntersuchung und ggf. Standsicherheitsberechnungen als Grundlage für den Entwurf von Bauwerksgründungen nicht ersetzen.

### **13. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Gebietsentwicklung gehen ca. 2,5 ha Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Es handelt sich hierbei um eine zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit mit den Nutzungen Grünland und Ackerfläche.

Die große zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche westlich des Plangebiets bleibt bestehen und wird zukünftig über einen Feldweg in Verlängerung des Wohnweges am westlichen Gebietsrand erschlossen. Weiterhin besteht die Möglichkeit die landwirtschaftliche Fläche über die K 1419 direkt anzufahren. Durch die Sicherung des bestehenden Feldweges am östlichen Gebietsrand wird die Erschließung der künftigen öffentlichen Grünfläche und der bestehenden Kleingärten, welche außerhalb des Plangebiets liegen, gewährleistet.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht vorgesehen. Es werden daher keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Es sind keine Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich für den Artenschutz erforderlich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird somit auch dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt.

### **14. Grün- und Freiflächenkonzept**

#### Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Durch die vergleichsweise verdichtete Bauweise erfolgt eine gute Bodennutzung und damit ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit, zur Regenwasserableitung und zur Dachbegrünung sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf und können eingriffsmindernd für den Bodeneingriff gewertet werden.

#### Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sichern die Durchgrünung und die Randeingrünung des Plangebietes. Die zu pflanzenden Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stellt ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung dar. Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen sichern begrünte Flächen. Im Übrigen soll die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen den privaten Eigentümern überlassen werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen und Verbesserung der Lebensraumqualität.

Mit dem Baugebiet wird der bestehende Spielplatz mit Bolzplatz planungsrechtlich gesichert und abschließend ausgeformt. Die Nutzergruppe wird auf Kinder bis 14 Jahren beschränkt. Ein mit Eigenleistung der Bürger errichteter Rutschenhügel muss weichen. Insgesamt ist jedoch eine Aufwertung des Spielplatzes geplant. Dazu sollen auch Mittel, die über das übliche jährliche Spielplatz-Budget hinausgehen, aus dem Baugebiet heraus zur Verfügung gestellt werden.

## **15. Prüfung der Umweltbelange**

#### Methodik

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Gemeinde von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13 b BauGB entbunden ist. Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt dargestellt werden, da sie im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Außerdem gilt unabhängig vom gewählten Verfahren das Gebot, nachteilige Umweltauswirkungen soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Da für das Bebauungsplanverfahren „Unterer Wasen Süd“ zunächst ein Normalverfahren vorgesehen war, wurde zu Beginn bereits ein Umweltbericht von der Planungsgruppe Ökologie und Information erstellt. Dieser liegt in der Fassung vom 01.10.2016 vor und wird nun für die Bewertung der Umweltbelange herangezogen und ist als Anlage beigefügt. Zu diesem frühen Zeitpunkt waren noch viele Punkte der Planung offen und der Geltungsbereich anders gewählt. Daher werden im Folgenden die Belange der verschiedenen Naturschutzgüter betrachtet und die nun vorliegende Planung beurteilt. Die Grundaussagen des Umweltberichts gelten jedoch weiterhin und werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

#### Schutzgut Fläche

Im Zuge der Novellierung des Baurechts 2017 wurden die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Hierbei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB).

Im Zuge der Voruntersuchung zur Entwicklung des Flächennutzungsplans (siehe den Abschlussbericht „Voruntersuchung zur Flächennutzungsplan Änderung“, vom 10.10.2017) wurde erkannt, dass auf Grund veränderter Rahmenbedingungen und aus städtebaulichen Gründen Verschiebungen von einzelnen Flächen und Neuausweisungen im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Dabei wurde deutlich, dass der Bedarf ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht gedeckt werden kann. Das Gebiet „Unterer Wasen

Süd“ wurde als eine mögliche Neuausweisung in die Untersuchung einbezogen und im Ergebnis mit einer hohen Priorität neben anderen möglichen Wohnbauflächen eingestuft.

Das Gebiet soll neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern bieten. Damit kann eine bauliche Dichte erreicht werden, die einen sparsamen Umgang mit Flächen und Boden gewährleistet.

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 33-Biotop NatSchG Ba-Wü, § 30-Biotop BNatSchG, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Auch in unmittelbarer Nähe sind keine Schutzgebiete vorhanden, der Abstand zu geschützten Hecken im Westen und zum Schönbrunnenbach im Süden beträgt über 150 m.

Derzeit ist das Gelände geprägt durch intensive Ackernutzung. Im Osten findet sich ein Bereich mit Grünlandnutzung, randlich begleitet von einem Entwässerungsgraben. Im Südosten findet sich ein Spielplatz mit Gehölzbestand.

Im § 13 b-Verfahren wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, da die Gemeinde von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13 b BauGB entbunden ist. Trotzdem wird zur Vollständigkeit im Folgenden die überschlägige Bestandsbewertung, wie Sie im Umweltbericht vom 01.10.2016 aufgestellt wurde, verkürzt dargestellt:

<i>Die Bewertung des Bestands ergab in der Summe:</i>	<i>ca. 120.200 Punkte</i>
<i><u>Überschlägige Bewertung der Planung ergab in der Summe:</u></i>	<i><u>ca. 87.730 Punkte</u></i>
<i>Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von</i>	<i>ca. 37.470 Punkten</i>

Die Fläche zwischen zukünftigem Ortsrand und K 1419 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll extensiviert werden. Die Ausbildung einer großzügigen Ortsrandeingrünung und die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen schafft auch zukünftig Nahrungsraum für Insekten und Vögel und verringert den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotop.

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind in Kapitel 14 enthalten.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Schwarzen Jura (=Unterjura). Die vorherrschenden Bodentypen sind Parabraunerden-Pseudogleye und Pseudogleye, die aus Lößlehm gebildet wurden. Die Bewertungskarten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weisen für das Untersuchungsgebiet eine Gesamtbewertung von 2,83 aus, das entspricht einer mittleren bis hohen Wertigkeit.

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Eingriff soweit wie möglich minimiert. Hierzu gehören Durchgrünung mit Laubbäumen und flächenhafte Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flach- und Pultdach.

Im § 13b-Verfahren wird ein Bodenverwertungs- und -managementkonzept nicht gefordert und die Gemeinde ist von der Kompensationspflicht entbunden. Trotzdem wird zur Vollständigkeit im Folgenden die überschlägige Bilanzierung der Bodenfunktionen, wie Sie im Umweltbericht vom 01.10.2016 aufgestellt wurde, verkürzt dargestellt.

*Demnach sind etwa 3,71 haWE zu kompensieren. Da der Geltungsbereich seitdem noch aufgeweitet wurde, ist heute von einem entsprechend höheren Wert auszugehen. Entsprechend der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg entsprechen 4 Ökopunkte einem Euro. Die Realisierung von konkreten Maßnahmen hat jedoch Vorrang gegenüber der Monetarisierung.*

Dies bedeutet in diesem Fall:

3,71 haWe x 50.000 ÖP	= 185.500 ÖP
3,71 haWe x 12.500 €	= 46.375 €

*Für eine vollständige Kompensation des Schutzguts Boden wären in einem Normalverfahren Maßnahmen im Wert von mindestens 185.500 ÖP umzusetzen.*

#### Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet weist lediglich einen temporär wasserführenden Entwässerungsgraben auf.

Nach der geologischen Karte des Landschaftsplans ist das Baugebiet "Unterer Wasen" von schwer wasserdurchlässigem Verwitterungslehm und Lößlehm über Unterjura geprägt.

Das Plangebiet kann hinsichtlich des Grundwassers mit geringer Bedeutung bewertet werden. Es besitzt keinen Status als Überschwemmungsgebiet oder als Hochwassergefahrenzone. Hingegen wird es als Wasserschutzzone III B (Nr. 117.023 „Gentenried I und II, Ebersbach“) geführt.

Aufgrund dieser Einstufung kann das Schutzgut als untergeordnet betrachtet werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart weist dem Gebiet im nördlichen Bereich die Funktion eines Gartenstadtklimatops zu, der südliche Bereich wird dem Freilandklimatop zugeordnet. Das Gartenstadtklimatop hat nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Das Freilandklimatop übernimmt Funktionen starker Kalt- und Frischluftproduktion und hat einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Das Freilandklimatop hat eine bedeutende Klimaaktivität und weist hohe Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsänderung auf.

Die Bewertung kann für den Freilandklimatop als hoch angenommen werden, zumal die Hangneigung von 3,3 bis 3,5 % eine Austauschfunktion hin zur Siedlung übernimmt. Für die Gartenstadtklimatope ist die Bewertung als mittel anzunehmen.

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Eingriff soweit wie möglich minimiert. Hierzu gehören Durchgrünung mit Laubbäumen und flächenhafte Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flach- und Pultdach. Die vorgesehene offene Bebauung lässt die Kalt- und Frischluft weiterhin nach Norden in den bestehenden Ort zu und stellt insofern keine relevante Strömungsbarriere dar.

In der Gesamtschau ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung

Das Teilschutzgut Orts- bzw. Landschaftsbild umfasst viele einzelne Parameter, wie etwa den visuellen und sinnlichen Eindruck, den unverwechselbaren Charakter der Biotope bzw. des Siedlungsbereiches sowie die Unverwechselbarkeit des Landschaftsbildes.

Dem Teilschutzgut Erholung liegen die Kriterien der Erreichbarkeit, die Eignung für Tages- und Kurzzeiterholung (bis 1000 m), die Zugänglichkeit sowie die Ausstattung mit Freizeit- und Sporteinrichtungen zugrunde.

Das Gebiet „Unterer Wasen Süd“ eignet sich für Tages- und Kurzzeiterholung. Im Geltungsbereich selbst befindet sich der Kinderspielplatz mit Bolzplatz, welcher durch die planung gesichert wird. Bei Durchführung der vorgesehenen Planung verbleiben aufgrund der Durchgrünung sowie der Ortsrandeingrünung keine Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholung wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Schutzgut Mensch

Schutzziele für das Schutzgut Mensch sind das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten, weshalb die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion berücksichtigt werden müssen. Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Ruß, Staub oder Elektromog. Bei der Nutzung im Plangebiet werden sich durch den neuen Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen ergeben.

Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit erwartet.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen Objekte, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann daher ausgeschlossen werden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung - „Nullvariante“

Würde die Umnutzung in Wohnbebauung bzw. öffentliche Grünfläche nicht durchgeführt, blieben sämtliche Flächen des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Spielplatz genutzt.

**Der Bebauungsplan soll nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) 4 BauGB).**

## 16. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Bebauung des Plangebiets wurde eine naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt. Auf den

entsprechenden Bericht in der Fassung vom 06.06.2018 wird verwiesen. Für den Geltungsbereich wurde dabei folgendes ermittelt:

Es sind potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel sowie potentielle Nahrungshabitate für Fledermäuse und potenzielle Habitate für Reptilien und Schmetterlinge vorhanden.

#### Vögel

Im Rahmen der Erfassungen konnten 16 weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsrandbereiches und der Kulturlandschaft erfasst werden. Für keine der nachgewiesenen Arten besteht ein Brutverdacht oder –nachweis innerhalb des Geltungsbereichs.

#### Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten während der Begehungen 2017 mit der Zwergfledermaus, der Rauhaufledermaus, der Breitflügelfledermaus, dem Großen Abendsegler und dem Kleinabendsegler sechs Fledermausarten nachgewiesen werden. Quartiere, der kartierten Fledermausarten, konnten im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgemacht werden. Die Zwergfledermaus findet in kleinen Schlitzen im Mauerwerk und in den Übergangsbereichen zwischen Fassaden und Dächern oder unter Dachziegeln Unterschlupfmöglichkeiten. Es handelt sich hierbei um Einzel- oder Übergangsquartiere oder auch um sogenannte Wochenstuben, die während der Sommerzeit genutzt werden. Die Breitflügelfledermaus ist ebenfalls eine typische „Gebäudefledermaus“, die als Sommerquartier fast ausschließlich Spalten an Gebäuden nutzt. Die Jagdgebiete befinden sich schwerpunktmäßig im Bereich des Spielplatzes und in den im Norden des Plangebietes gelegenen Gärten und Grünlandflächen. Der Kleinabendsegler und der Große Abendsegler wurden in größerer Höhe erfasst.

#### Zauneidechse

In den vom geplanten Eingriff betroffenen Bereichen des Untersuchungsgebiets sowie in angrenzenden Bereichen konnte die Zauneidechse trotz stellenweise vorhandener potentieller Lebensräume nicht nachgewiesen werden, ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann auf Grund der aktuellen Freilanduntersuchung daher ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet konnten trotz intensiver Suche auch keine weiteren Reptilienarten vorgefunden werden.

#### Schmetterlinge

Während der Freilanduntersuchung ergaben sich insbesondere keine Hinweise auf ein Vorkommen der gemäß FFH/EU-Richtlinie besonders streng geschützten Schmetterlingsart Großer Feuerfalter, deren Nahrungspflanze im Plangebiet stellenweise vorkommt. Durch die zumeist regelmäßige Mahd der Bereiche ist ein vollständiger Entwicklungszyklus nicht möglich, Vorkommen können daher ausgeschlossen werden. Es ist nicht von weiteren aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien sind nicht erforderlich, da potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Artengruppen nicht betroffen sind.

#### Vermeidung und Minderung

Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen setzen am Projekt an und führen dazu, dass Projektwirkungen abgemildert werden oder sogar vollständig unterbleiben. Hierzu gehören etwa zeitliche Baubeschränkungen wie der Eingriff in Gehölze außerhalb der Brutzeit oder eine technische veränderte Bauweise, die z.B. Emissionen reduziert.

### V1 – Baustelleneinrichtung:

Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung, -lagerflächen, -zufahrten und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

### V2 – Bauzeitenbeschränkung - Vögel:

Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen - die mit einer baubedingten Zerstörung von Brutstätten und Quartieren verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können ausweichen.

### V3 – Vogelschlag-Risiko vermindern:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Auf das Vogelschlag-Risiko und vorbeugende Maßnahmen - durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad) - ist hinzuweisen. Zudem sollten Außenbeleuchtungen vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden.

**Bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben als mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar angesehen. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

Die Begehungen reichen lediglich bis zur Kreisstraße. Somit wurden für die geplanten Reentionsbereiche südlich der K 1419 weitere Begehung erforderlich. Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), der Planungsgruppe Ökologie und Information, liegt in der Fassung vom 10.11.2020 vor. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben. Damit ist auch das Bauvorhaben des Regenüberlaufbeckens mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. Auf die umfassenden Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wird verwiesen.

## **17. Maßnahmen zum Planvollzug**

### 17.1 Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Fachplanung, den Straßenausbau sowie für die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 17.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung eines Bebauungsplanes ist keine förmliche Bodenordnung erforderlich.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit die Flächen im Planbereich weitestgehend für Wohnzwecke zur Verfügung stehen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

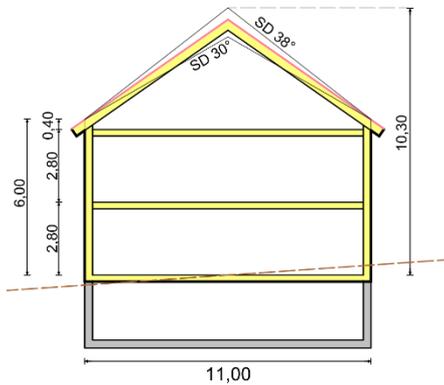
Bedingt durch den demographischen Wandel (geburtenstarke Jahrgänge 1946-1964) wird in naher Zukunft eine noch größere Anzahl älterer Menschen nach alternativen Wohnformen suchen. Die Mehrheit möchte gerne in der eigenen Wohnung oder zumindest in Ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen bleiben. Die Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum wird daher eine wichtige Voraussetzung, um dies zu ermöglichen. Mehr Angebote in diesem Bereich tragen auch zur Vermeidung oder Verzögerung einer Heimunterbringung bei. Hinzu kommen steigende Bau- und Erschließungskosten, welche die finanziellen Spielräume einschränken. In Folge dessen fehlt es an günstigem Wohnraum für junge Familien und Alleinstehende im Ort. Daraus folgt, dass es erforderlich ist entsprechende bedarfsgerechte Wohnformen in Neubaugebieten anzubieten. Deshalb werden im WA 4 und WA 5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Das im angrenzenden Bebauungsplan „Unterer Wasen“ festgelegte Mischgebiet ist faktisch im Übergangsbereich ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Eine Einwicklung mit gewerblichen Betrieben ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebiets an ein Mischgebiet ist städtebaulich verträglich.

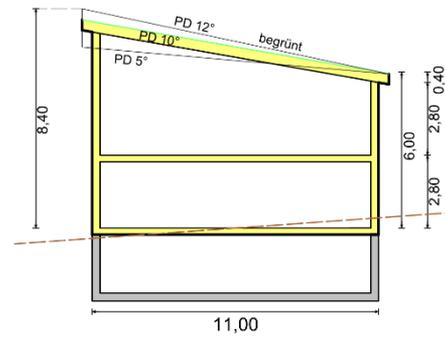
### 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Im Norden sind im WA 3 im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Kornbergstraße freistehende Einzelhäuser mit einem Geschoss plus Kniestock und dem ortstypischen Satteldach festgesetzt. Im Gebietsinneren sind im WA 1 freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit zwingend zwei Geschossen und dem ortstypischen Satteldach festgelegt. Zum Ortsrand sind im WA 2 freistehende Einzelhäuser mit zwingend zwei Geschossen und begrüntem Pultdach festgelegt. Im Nordosten und Südwesten sind im WA 4 und WA 5 großzügige Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit zwingend zwei Geschossen plus möglichem Staffeldach als begrüntes Flachdach festgelegt. Da ein Großteil der künftigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen - im Besonderen im WA 4 und 5 -, wird dies durch entsprechende Festsetzungen gefördert.

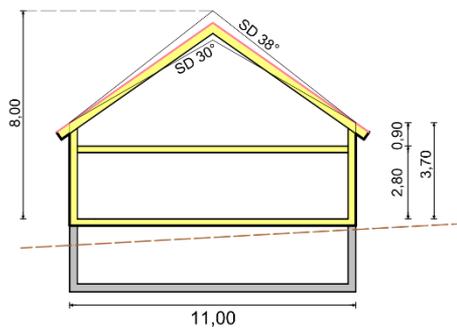
Schemaschnitt WA 1:



Schemaschnitt WA 2:



Schemaschnitt WA 3:



Schemaschnitt WA 4 und 5:

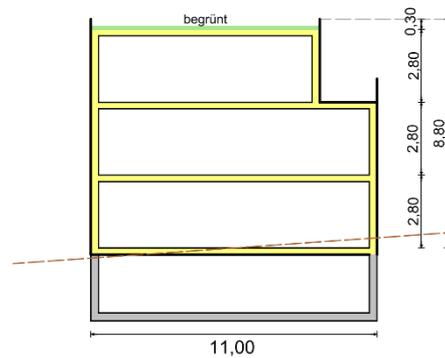


Abb. 7: Schemaschnitte zu den Gebäudetypen (unmaßstäblich)

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Flächennutzung zur Wohnraumschaffung erreicht. Aufgrund der unterschiedlichen Größen der zukünftigen Grundstücke wird die Obergrenze der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 teilweise ausgenutzt und teilweise unterschritten. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,7 für Tiefgaragen ermöglicht die Schaffung notwendiger Stellplätze in Bereichen mit verdichteter Bebauung.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist so gewählt, dass eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird, ohne die bauliche Dichte gegenüber dem ortstypischen Erscheinungsbild zu überziehen. Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind zwingend zwei Geschosse festgesetzt. Im WA 3 wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann bei Satteldächern im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen. Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher wird die Überschreitung auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. Bei Flachdächern kann ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden, soweit es 60% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet und damit auch nicht zum Vollgeschoss werden kann. Die Höhenentwicklung der Gebäude mit Flachdach wird dadurch mindestens an einer Seite zurückgenommen. Auf weitere Festsetzungen zum Einrücken der Staffelgeschosses wird jedoch verzichtet, um bei der Umsetzung mehr Flexibilität zu ermöglichen. Der First bei Pultdächern soll zur günstigen Anbringung von Solaranlagen im Norden

liegen. Dadurch wird zusätzlich eine Abstufung in der Höhenentwicklung zum künftigen Ortsrand erreicht.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen erlauben die Anordnung des Erdgeschosses ebenerdig zu den künftigen Erschließungsstraßen. Mit den gewählten Höhenfestsetzungen wird im WA 3 eine ein- bzw. zwei und im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 eine zwei- bzw. drei geschossige Bebauung ermöglicht. Es soll damit gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Aufgrund der Hangneigung nach Norden ist besonders auf die Belichtung der Erdgeschosse zu achten. Im WA 1 rückt daher der südliche Baustreifen deutlich nach Süden. Zudem ist bei der Festsetzung der Traufhöhen kein Kniestock vorgesehen. Damit wird dort die Verschattung der nördlichen Grundstücke minimiert und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung beibehalten. Im WA 2 ist mit einer Verschattung der Freiflächen auf Grund der Hanglage im westlichen und östlichen Bereich zu rechnen. Durch die enggefassten Baufenster kann auch hier die Verschattung auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Im WA 3 rückt daher der Baustreifen ebenfalls deutlich nach Süden und die Geschossigkeit wurde reduziert. Die Möglichkeit einer Verschattung der bestehenden Grundstücke entlang der Kornbergstraße, ist dadurch auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Entwicklung der Gebäudehöhen war auch Gegenstand der Bürgerbeteiligung im Vorfeld des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens. Durch die abgestufte Höhenentwicklung werden nun die von den Anwohnern vorgebrachten Vorstellungen in Teilen berücksichtigt.

#### Bezugshöhe

Die Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bei Sattel- und Pultdächern sowie für die festgesetzten Oberkanten bei Flachdächern. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung wird die mittlere Höhenlage der dem jeweiligen Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße herangezogen. Um eine möglichst flexible innere Gebäudenutzung zu gewährleisten, können die künftigen EFH's von den festgesetzten Bezugshöhen abweichen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen. Um einen Großteil der zukünftigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird bei Gebäuden mit Tiefgaragen, in den Bereichen WA 4 und WA 5, die Höhenbegrenzung um 1,0 m erhöht.

Die Straßenplanung lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vor. Die Festsetzung der Bezugshöhe ist somit zunächst unbestimmt. Eine ausführliche Straßenplanung und Festlegung der Höhenlage der Straße ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.

In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Gebäudehöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

### **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Durch die Festsetzung der Bauweise wird die Bebauungskonzeption mit seinen Gebäudetypen umgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen mit einer offenen Bauweise ermöglicht eine

flexible Bebauung. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen sollen dennoch die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewährleisten.

#### Stellung der baulichen Anlage

Die festgesetzten Firstrichtungen für Sattel- und Pultdachgebäude orientieren sich an der Ausrichtung der Traufseite nach Süden. Damit wird eine gute Solarnutzung z.B. durch Photovoltaik oder Solarthermie gewährleistet.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen als Baustreifen oder einzelne Baufenster entsprechend der Gebäudedarstellung des nachrichtlich dargestellten Baukonzeptes festgesetzt. Von der beispielhaft dargestellten Grundstücksaufteilung und Bebauung kann damit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden. Eine entsprechend flexible Nutzung der Baugrundstücke wird damit ermöglicht.

Da die Baufenster in der Regel mit einer Tiefe von nur 11,0 m ausgewiesen sind, wird eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Terrassen, Überdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) bis 3,0 m ausnahmsweise zugelassen. Bei einer Regelgebäudetiefe von ca. 10,0 m ist durch die ausnahmsweise Überschreitung die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile ausnahmsweise zugelassen. Durch die Abstandsfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die offene Wirkung des öffentlichen Raumes gewährleistet.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise, der Stellung baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet und die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld aufgenommen. Mit der vorliegenden Planung wird gleichwohl eine städtebauliche Dichte erreicht, die einen sparsamen Umgang mit Flächen und Boden ermöglicht.

## **4. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze**

Für die Parkierung werden Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Durch die Festsetzung soll die Parkierung auf bestimmte Bereiche begrenzt und Freibereiche zum Aufenthalt freigehalten werden. Zudem wird dadurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht. Aus diesem Grund wird auch die Zulassung offener Stellplätze außerhalb der Baugrenzen auf direkt an öffentliche Verkehrsflächen anschließende Bereiche begrenzt. Ein Großteil der Stellplätze im WA 4 und WA 5 soll künftig in Tiefgaragen untergebracht werden. Daher sind dort zusätzlich Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen und die Bezugshöhe kann dort um 1,00 m erhöht werden. Darüber hinaus sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen soweit diese vollständig unterhalb der Erdoberfläche hergestellt werden zulässig.

## **5. Nebenanlagen**

Die Festsetzungen für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Daher sind auch Anlagen zum Unterstellen von Fahrrädern sowie Anlagen zur Unterbringung von Abfall- und Reststoffen an der straßenzugewandten Grundstücksseite unzulässig. Darüber hinaus sollen rückwärtige Gartenbereiche weitestgehend zum ungestörten Aufenthalt der künftigen Bewohner freigehalten werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gerätehütten) im WA 1, WA 2 und WA 3 begrenzt. Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) sind hingegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Zuge der Bebauung werden aufgrund der natürlichen Topografie Geländeänderungen erforderlich. Um diese jedoch auf das notwendige Maß zu reduzieren und um zu große Geländesprünge zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen durch Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,00 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung können geneigte ebene Grundstücksflächen in den Hangbereichen entstehen. Diese Festsetzung darf jedoch nicht dazu dienen, die geforderte straßenseitige Anpassung des Geländes an die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche zu umgehen. Aus planerischer Sicht gilt die Festsetzung nicht für notwendige, untergeordnete Bauteile wie Kellerabgänge oder Lichtschächte.

## **7. Luftverunreinigende Stoffe**

Die Stadt Ebersbach an der Fils trägt bei Neubauten im Stadtgebiet grundsätzlich Sorge zur Luftreinhaltung. Zum Schutz vor schädlichen Rauch- und Geruchseinwirkungen, insbesondere bei Inversionswetterlagen, ist das Verbrennen dieser fossilen Brennstoffe untersagt.

## **8. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

Das Gelände auf den Privatgrundstücken ist an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen. Damit wird ein verträglicher Übergang vom öffentlichen Raum zu den Privatgrundstücken ohne Geländeversätze erreicht.

### **III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So sind z.B. die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung, ergänzt durch Festsetzungen zu Dachaufbauten, in wesentlichen Punkten festgeschrieben.

### Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden auch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen, die negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs haben könnten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen in Wohngebieten gemäß § 11 (4) LBO ohnehin nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig sind.

Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gebäudegestaltung erreicht werden.

### Dachgestaltung

Für die Bereiche WA 4 und WA 5 werden Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt und für den Bereich WA 2 werden Pultdächer festgesetzt. Diese sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Dachaufbauten auf den Flach- und Pultdächern sind nicht vorgesehen. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Aufbauten sowie Solaranlagen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen erhalten bleibt. Durch die Festsetzung begrenzender Maße soll die optische Wirkung der Solaranlagen, sowohl auf den öffentlichen Raum als auch auf private Nachbargrundstücke minimiert werden.

Gestalterische Bedenken bezüglich der Durchmischung von Satteldach und Flach- bzw. Pultdachgebäuden werden zunächst zurückgestellt. Durch die klare Festlegung auf eine Dachform in den einzelnen WA Bereichen in Verbindung mit den Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen und der Firstrichtung, ist jedoch ein Mindestmaß an Gestaltung entsprechend dem Bebauungskonzept gegeben.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind für die Bereiche WA 1 und WA 3 Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 30-38 Grad festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch noch im DG in Verbindung mit möglichen Dachaufbauten eine gute Wohnnutzung erfolgen kann.

Mit den Abstandsfestsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass das Hauptdach auch als solches wahrgenommen wird. Dachgauben und Dacheinschnitte sollen ringsum von Dachflächen eingeschlossen werden, aber dennoch eine ausreichende Nutzung des Dachgeschosses durch Dachaufbauten ermöglichen. Die Höhenbeschränkung von Dachgauben, auf Gesimsoberkante bezogen, wird die überwiegende Mehrzahl der Gaubenformen, zumindest bei sinngemäßer Anwendung abdecken. Soweit im Einzelfall dies nicht möglich ist (z.B. Rundgauben), ist für diese Fälle die Höhenbeschränkung von 1,60 m bezogen auf die Gaubendachhaut anzuwenden. Eine generelle Festsetzung von oberen Dachhautbezügen erfolgt nicht, da sonst eine Vielzahl unterschiedlicher Maße für die verschiedenen Gaubenformen festgesetzt werden müssten. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung findet für Dachaufbauten keine Anwendung, da diese nicht für alle Gaubenarten angewendet werden kann.

Dachaufbauten als Sonnenkollektoren oder Fotovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht und zugelassen. Diese sollen im Ausgestalterischer Sicht dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf Satteldächern im WA 1 und 3 ist somit nicht zulässig.

Im WA 2 sind begrünte Pultdächer und im WA 4 begrünte Flachdächer festgesetzt. Es gibt inzwischen gute Lösungen für eine Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen. Der Begrünungsaufbau kann dabei gleichzeitig als notwendige Auflast zur Sicherung der Solar-

anlage dienen, was heikle Dachdurchdringungen überflüssig macht und zudem hohe Punktlasten verhindert. Gründächer sorgen zudem für eine niedrigere Umgebungstemperatur. Durch den Kühlungseffekt ergeben sich messbare Leistungssteigerungen bei Photovoltaikanlagen. Eine Dachbegrünung ist darüber hinaus als Maßnahme zur Klimaanpassung zu sehen.

Durch die Ausrichtung der Traufe der begrünten Pultdächer im WA 2 nach Süden wird die Wirkung der Gebäudehöhe zur offenen Landschaft reduziert. Die gestalterischen Bedenken werden zugunsten einer guten Solarausnutzung zurückgestellt. Solaranlagen können durch die gewählte Ausrichtung des Pultdaches so aufgeständert werden, dass Sie weniger stark in Erscheinung treten, da eine gegenläufige Aufstellung zur Dachneigung verhindert wird. Vermehrt werden Systeme mit Ost-West Ausrichtung verbaut um gleichmäßigere Erträge über den Tagesverlauf zu erzielen und übermäßige Stromspitzen zu vermeiden. Durch die Südausrichtung der Dächer wird diese Bauweise zusätzlich begünstigt.

#### Einfriedigungen und Freiflächen

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, die für das gesamte Plangebiet gelten, wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt. Die Höhenfestsetzungen zu Zäunen und lebenden Einfriedigungen sollen zum einen den Schutzbedürfnissen der Bewohner und zum anderen einer verträglichen Gestaltung des Überganges zum öffentlichen Raum dienen. Da Hecken nicht nur in die Höhe, sondern auch in die Breite wachsen ist bei der Anpflanzung ein Abstand einzuhalten der auch zu einem späteren Zeitpunkt den Rückschnitt auf 50cm zur öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht.

#### Stellplatzverpflichtung

Nach der am 1.1.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§ 37 (1) Satz 1 LBO 1996).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§74 (2) 2 LBO 1996).

Dem Bauherrn dagegen bleibt es unbenommen weitere Stellplätze zu errichten. Die gesetzliche Regelung ist auch keine Verpflichtung an die Gemeinde im öffentlichen Verkehrsraum Stellplätze zu schaffen. In Kenntnis der vom Regierungspräsidium aufgestellten hohen Hürden zum Erlass der Stellplatzverpflichtung wird die Regelung aufgenommen um den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr abdecken zu können. Der ÖPNV stellt für die Bewohner von Bünzwangen keine ausreichende Alternative zum privaten PKW dar, so dass mit einer erhöhten Anzahl an PKW zu rechnen ist.

Die Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen wird erhöht von einem Stellplatz, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung ab 60 qm. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden. Hierbei werden, gemäß der Wohnflächenverordnung (§ 4 (4) WoFIV), Terrassen- und Balkonflächen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte, zu der Grundfläche angerechnet.

Es soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, so dass keine verkehrsgefährdenden Zustände durch parkende Fahrzeuge auf den Straßen entstehen. Dies wird auch als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.