



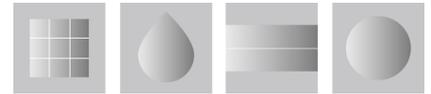
**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)**  
**Stadt Ebersbach**

**Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"**

Stand: 20.01.2022



## INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	3
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....	3
<b>4.</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG .....</b>	<b>4</b>
5.	PLANUNG .....	4
5.1	Städtebauliches Konzept .....	4
5.2	Verkehrliche Erschließung .....	4
6.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>6.3</b>	<b>Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten .....</b>	<b>5</b>
6.4	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage .....	5
6.5	Garagen und Stellplätze .....	6
6.6	Nebenanlagen .....	6
6.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	6
6.8	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers .....	7
7.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....	7
7.1	Dachform und Dachgestaltung .....	7
7.1.1	Dachform und Dachneigung .....	7
7.1.2	Dachaufbauten und –einschnitte .....	7
7.1.3	Nebenfirste .....	8
7.2	Ausgestaltung der unbebauten Flächen .....	8
7.3	Höhenlage des Geländes / Einfriedungen .....	8
7.4	Außenantennen .....	8
7.5	Niederspannungsfreileitungen .....	8
7.6	Anzahl der Stellplätze .....	8
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
9.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG .....	10



## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das bestehende Wohngebiet „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets dient der Nachverdichtung, der Komplettierung der vorhandenen Bebauung und der Durchgrünung. Zur Schließung vorhandener Baulücken und für die weitere Entwicklung des Wohngebiets ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ aufzustellen.

So kann aufgrund der Lage der Grundstücke eine stadtgesterische Aufwertung des Gebiets erzielt werden. Des Weiteren wird durch die Entwicklung des Plangebietes Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bereitgestellt.

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und befindet sich im Nordwesten der Stadt Ebersbach an der Fils.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 1889, 1888, 962/4, 962/5, 964, 962/1, 962/3, 962/2, 965, 965/3, 965/4, 965/5, 965/6, 968, 968/7, 968/6, 968/5, 969/2, 970/6 sowie durch Teile der Flst. Nr. 980/3
- Im Osten durch die Flst. Nr. 979, 979/9, 979/8, 979/7, 979/1, 979/2, 979/3, 978, 980/4, 980/5, 980/2, 971/4 sowie von Teilen der Flst. Nr. 971/3, 980/3 und 1002/2
- Im Süden durch die Flst. Nr. 1013, 1012, 1012/1, 1009, 1008, 1007/2, 1007/1 sowie durch Teile der Flst. Nr. 1006/2
- Im Westen durch die Flst. Nr. 562/2 und 1905

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Krapfenreuter Straße und anschließend ebenfalls an vorhandene Wohnbebauung.

Die umgebende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in Hanglage und fällt von Norden nach Süden ab. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls bestehende Wohnbebauung.

## 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich ist ein Baulinienplan und eine Ortsbausatzung mit einem Bauzonenplan, in Kraft getreten am 05. November 1928, vorhanden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbaufläche aus. Es sind lediglich zwei Kulturdenkmäler im westlichen Bereich und im östlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.



## 4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Entsprechend der Erfordernisse der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz sowie die punktuelle Nachverdichtung an die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung gekoppelt sind (Maßnahmen der Innenentwicklung). Bebauungspläne der Innenentwicklung können gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte Fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche, welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.

## 5. PLANUNG

### 5.1 Städtebauliches Konzept

In dem bestehenden Wohngebiet „Sand- und Lindeläcker“ soll, durch vorhandene Baulücken, eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung verfolgt werden. Dabei soll auch auf die ökologische Entwicklung des Gebiets geachtet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdach vor. Zwischen den Wohnbaubauflächen sollen großzügige Grünflächen erhalten bleiben, um die ökologische Qualität innerhalb des Wohngebiets zu erhalten und zu steigern.

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

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Steinbergstraße, Gustav-Seebich-Straße, Händelstraße, Goethestraße, Schillerstraße, Richard-Wagner-Straße, Hölderlinstraße und die nördlich im Geltungsbereich verlaufende Beethovenstraße. Um eine Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten, wird die Hölderlinstraße im Zuge der Nachverdichtung bis zur östlich gelegenen Schillerstraße erweitert.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Stichstraße, welche als Mischverkehrsfläche genutzt wird und der verkehrlichen Erschließung der Gebäude mit den Hausnummern 56, 58 und 60 in der Krapfenreuter Straße dient.

## 6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)



nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO in dem Baugebiet nicht zugelassen, da die im Bestand vorhandene ruhige und homogene Struktur des Wohnens nicht gestört werden soll. Diese Struktur soll nicht durch verkehrsintensivere Nutzungen, welche bei einer Zulässigkeit der o.g. Ausnahmen zu erwarten wäre, gestört werden. So kann auch zusätzlicher Flächenverbrauch, durch die Bereitstellung von Parkplätzen, vermieden werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. ~~Dabei wird ebenfalls, aufgrund der Topographie des Planungsgebietes, die maximale Ansichtsfläche für Gebäude festgesetzt. Damit soll eine zu dominante Wirkung der südlichen Ansicht der Baukörper verhindert werden.~~

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, die die benachbarte Bestandsbebauung fortführt und komplettiert. Außerdem wird dabei die Angemessenheit der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt und die baulichen Anlagen fügen sich so bestmöglich, hinsichtlich Dimension und Erscheinungsbild, in die vorhandene Struktur ein.

## 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur beschränkt. Damit soll eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung verhindert werden, um so den Status als „Landhausviertel“ zu erhalten. Gleichzeitig soll auch der ruhende Verkehr im Wohngebiet weitestgehend minimiert werden, um die Verkehrsflächen frei zu halten und den Druck nicht weiter zu erhöhen. Eine zu hohe Anzahl an potentiellen Wohnungen bringt erfahrungsgemäß mehr PKWs in die Gebiete, welche größtenteils im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden.

~~Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Mehrfamilienhaus und der Lage im Geltungsbereich, ist in WA4 und WA5 eine Beschränkung auf max. fünf und vier Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Randlage von WA4 und WA5 wird der Verkehr aus dem restlichen Geltungsbereich rausgehalten, so dass das Verkehrsaufkommen im Gebiet nicht weiter zunimmt und nicht von der Anzahl an Wohneinheiten beeinflusst wird.~~

Aufgrund der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser innerhalb des Geltungsbereichs und zur Schaffung von neuem Wohnraum, soll diese Möglichkeit jedoch auch in Zukunft gegeben sein.

## 6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem alten Baulinienplan und der bestehenden Bebauung. Dabei wird ebenso die vorhandene Struktur (Lage und Ausrichtung der vorhandenen Gebäude) und Dichte entlang der im Geltungsbereich liegenden Straßen berücksichtigt. So kann die vorhandene städtebauliche Körnung aufgenommen und fortgeführt werden. Dabei wurde auf die Fortführung der Grenzabstände innerhalb der einzelnen Wohnbauflächen geachtet. Die großzügigen Baustreifen sollen einer flexiblen Aufteilung der künftigen Bauplätze dienen. Ebenfalls können so die bereits vorhandenen Grünschnitten zwischen den Baugrenzen erhalten bleiben.



Die Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser sichert eine maßstäbliche Ergänzung der Bebauung in den bestehenden Wohngebieten, die mit der Umgebungsbebauung korrespondieren.

Die abweichende Bauweise mit der Beschränkung der maximalen Hausgrundfläche in WA3 und WA6 unterstreicht die in diesen Bereichen gewollte weniger dichte Bebauung. Um eine städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen zu ermöglichen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gestaltet. Um jedoch eine, für dieses Gebiet untypisch große Bebauung auszuschließen, wurde die Hausgrundfläche auf maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt. Dennoch ist die Erstellung großzügiger Einzelhäuser möglich.

Die abweichende Bauweise mit der Beschränkung der maximalen Gebäudelänge von 20 m unterstreicht die vorhandene Struktur des Gebiets und stellt eine angemessene Nachverdichtung innerhalb der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen sicher. So ist die Erstellung großzügiger Baukörper möglich und ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um das städtebauliche Konzept umzusetzen.

## 6.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und errichtet werden. Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des bestehenden Umfeldes.

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

Durch die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll in Zukunft ein Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden, um das Wohnumfeld weiter aufzuwerten.

## 6.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig. Dadurch können großzügige Freiflächen im Wohngebiet erhalten bleiben, was die ökologische Qualität der Freiräume erhält und steigert.

Ausgenommen sind hierbei Gartenhütten mit einer Größe bis zu 40 m<sup>3</sup> und Poolanlagen innerhalb der privaten Grünflächen.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Daher sollen die großflächigen Freiflächen zwischen den Baugrenzen freigehalten werden und Festsetzungen wie Pflanzgebote getroffen werden.



Die mit einem Pflanzgebot belegten, schematisch dargestellten Flächen, dienen der Durchgrünung zwischen den Gebäuden entlang der Grundstücksgrenzen und dürfen nicht unterbrochen werden. Eine Abweichung der Abgrenzung der Flächen entlang der Grundstücksgrenzen kann zugelassen werden, wenn die Durchgrünung in ihrer Quantität und Qualität nicht beeinträchtigt wird.

Des Weiteren sollen bestehende Bäume geschützt werden und bei Abgang ersetzt werden, sodass die vorhandene Vielfalt weitestgehend erhalten bleibt.

## 6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

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

## 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Lage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung im Bestand und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

### 7.1 Dachform und Dachgestaltung

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

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

#### 7.1.1 Dachform und Dachneigung

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

Bei Flachdächern ist darauf zu achten, dass das oberste Geschoss bzw. die Ansicht des Gebäudes nicht zu dominant wirkt. Deshalb muss das oberste Geschoss, sofern dies über die zwei zulässigen Vollgeschosse hinausragt, allseits zu den Gebäuderändern einen Rücksprung von mindestens 1,50m aufweisen.

#### 7.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.



### 7.1.3 Nebenfirste

Untergeordnete Nebenfirste sind rechthöckrig zum vorgeschriebenen Hauptfirst als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Die Festsetzungen über GröÖe und Abstand zum Hauptfirst wurden getroffen, da deutlich werden soll, dass es sich hier nicht um gleichwertige Firste handelt und so ebenfalls das städtebauliche Bild nicht gestört oder beeinträchtigt wird.

## 7.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

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

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Ebenso sind Kies- und Schotteranlagen unzulässig.

## 7.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

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

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen.

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

## 7.4 Außenantennen

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

## 7.5 Niederspannungsfreileitungen

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

## 7.6 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 in der Fassung am 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch (1) geeigneter Stellplatz herzustellen.

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden / Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Stadtgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Stadtgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.



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

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

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

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

- Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

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

## 1. Städtebauliche Gründe

### Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht neben dem "Gelegenheitsparken" auf den öffentlichen Verkehrsflächen, welche zudem durch Grundstückszufahrten stark eingeschränkt sind, keine öffentlichen Parkplätze vor.

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

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

### Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009,



auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

## 2. Gründe des Verkehrs

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

### Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

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

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

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

## 3. Zusammenfassung

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

## 8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

## 9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

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



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xx.xx.xxxx

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

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

Ebersbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eberhard Keller, Bürgermeister