



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



## **Begründung zum Bebauungsplan (Satzung-GR)**

**Stadt Ebersbach**

**Stadtteil Sulpach**

**Bebauungsplan "Sulpacher Strasse – 2. Änderung"**

**Stand: 10.02.2017**



## INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	3
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....	4
4.	PLANUNG .....	4
4.1	Städtebauliches Konzept.....	4
4.2	Erschließung.....	5
4.2.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.2.2	Ruhender Verkehr .....	5
4.2.3	Fußwegverbindungen .....	5
4.2.4	Ver- und Entsorgung .....	5
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	7
5.4	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage .....	7
5.5	Höhe baulicher Anlagen .....	7
5.6	Garagen und Stellplätze .....	7
5.7	Nebenanlagen .....	7
5.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
5.9	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	8
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....	8
6.1	Dachform und Dachgestaltung .....	8
6.1.1	Dachform und Dachneigung.....	8
6.1.2	Dachaufbauten und –einschnitte .....	8
6.1.3	Nebenfirste .....	8
6.2	Ausgestaltung der unbebauten Flächen.....	9
6.3	Höhenlage des Geländes / Einfriedungen.....	9
6.4	Außenantennen .....	9
6.5	Niederspannungsfreileitungen.....	9
6.6	Anzahl der Stellplätze.....	9
7.	UMWELTBERICHT .....	12
8.	STATISTIK.....	12
9.	UMLEGUNG .....	12
10.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG.....	12



## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Zur zentrumsnahen Siedlungsentwicklung sowie zur Definition eines endgültigen Ortsrandes ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Sulpacher Strasse – 2. Änderung“ aufzustellen.

Derzeit steht abgesehen von verschiedenen Baulücken privaten Eigentums kein Bauland in Ebersbach-Sulpach zur Verfügung.

Der Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der freien Landschaft ist im Plangebiet relativ ungeordnet, die Bebauung unzusammenhängend. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann nun ein endgültiger und städtebaulich geschlossener Siedlungsrand geschaffen werden, der für das Zusammenspiel von Stadt und Landschaft ebenso bedeutend ist wie die Landschaft selbst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften kann aufgrund der Lage der Grundstücke eine stadtgestalterische Aufwertung des Gebiets sowie eine Ortsranddefinition 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. 1,13 ha und befindet sich im Osten des Stadtteils Sulpach der Stadt Ebersbach an der Fils.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 5065/3, 5065/4, 5071/7, 5071/8, 5071/10, 5071/11, 5071/12 sowie Teile von den Flst. Nr. 5068, 5071 und 5071/9.
- Im Osten durch die Flst. Nr. 5072.
- Im Süden durch die Flst. Nr. 5011/2, 5054, 5054/1, 5055, 5056/1, 5056/3, 5056/5, 5056/6 und 5056/7 sowie von Teilen der Flst. Nr. 5054/2.
- Im Westen durch die Flst. Nr. 5192.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bestandsbebauung entlang der Straße Weidenhalde sowie der Weidenhalde selbst, im Osten an die offene Feldlage und im Süden an die Bestandsbebauung entlang der Haldenbergstraße sowie der Haldenbergstraße. Im Westen wird es begrenzt durch die Sulpacher Straße.

Die umgebende Bebauung ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung gekennzeichnet.

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

Südwestlich des Plangebiets gelegen befindet sich auf der Hofstelle Sulpacher Straße 56 Tierhaltung. Der Abstand des Rinderstalls zum nächstgelegenen Haus des Plangebiets beträgt ca. 30m. Aufgrund des relativ geringen Tierbestandes und der Aufstellungsform sind keine gravierenden Nachbarschaftskonflikte hinsichtlich Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.



### 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sulpacher Strasse – 2. Änderung“ überlagert den seit dem 10.11.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan „Sulpacher Strasse“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Sulpacher Strasse – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 29.02.2000. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sulpacher Strasse – 2. Änderung“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die Nutzbarmachung von Brachen und so die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch sollen Abwanderungen ins Umland vermieden und eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sulpacher Strasse" einschließlich seiner Änderung beziehen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

### 4. PLANUNG

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Es soll ein Quartier mit hoher Wohnqualität geschaffen werden, welches das Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sulpacher Straße“ beibehält. Die Ansprüche der Wohnbevölkerung an eine ruhige und identitätsstiftende Wohnlage sowie ein ansprechendes und sicheres Wohnumfeld sollen erfüllt werden. Der Übergang zur Landschaft soll definiert und gestaltet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung des Baugebiets als Dorfgebiet im Bereich der Sulpacher Straße und als Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke, Baufenster und Dichte stark an die vorhandene Bebauung im Norden und Süden des Baugebiets an, um das Ortsbild im Osten des Plangebiets schlüssig abzurunden.

So sieht die Bebauung im Bereich der Sulpacher Straße entsprechend der Umgebungsbebauung eine dichtere Struktur vor. Mit dem Erhalt des ehemaligen „Gasthauses Rad“ soll der ursprüngliche Charakter bezüglich Gebäudeform und Art nachhaltig gesichert werden. So können die historischen Bauformen entlang der Sulpacher Straße erhalten und gesichert werden.



In Richtung Ortsrand verliert die Bebauung an Dichte und wird von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken geprägt.

Zur freien Landschaft im Osten hin wird das Baugebiet intensiv mit flächenhaften Pflanzgebieten sowie Pflanzgebieten für Einzelbäume eingegrünt, welche zwischen der Bebauung in das Baugebiet hineinwachsen sollen.

Zentral im Geltungsbereich gelegen soll die geplante Erschließungsstraße aufgeweitet und zu einer Platzstruktur ausgeweitet werden.

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

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Baugebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene, derzeit nördlich im Geltungsbereich endende Weidenhalde. Die derzeit noch als Sackgasse fungierende Erschließungsstraße wird verlängert, als Ringerschließung ausgebaut und südlich der Bebauung „Sulpacher Strasse 51/1“ wieder an die Sulpacher Strasse angebunden. Weitere Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Die Straßenflächen werden verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Flächen hergestellt, da in dem Wohngebiet die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums überwiegt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit. Der Übergangsbereich von der getrennten Fahrbahn zur gemischt genutzten Verkehrsfläche soll so gestaltet werden, dass alle Verkehrsteilnehmer auf die geänderte Verkehrssituation aufmerksam gemacht werden.

### **4.2.2 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet werden drei öffentliche Parkplätze für Besucher ausgewiesen.

### **4.2.3 Fußwegverbindungen**

Die schon im Bebauungsplan „Sulpacher Strasse“ ausgewiesenen Fußwegverbindungen zwischen der neuen Planstraße im Geltungsbereich und der Haldenbergstraße sowie zwischen der Planstraße und der Stickerschließung an der Weidenhalde bleiben planungsrechtlich gesichert. Um die Höhenunterschiede zu überwinden, werden die Gehwege teilweise in Form von Treppenanlagen ausgebaut.

### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

#### Niederschlagswasser

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



Bei überdurchschnittlichen Regenwasserereignissen kann es zu einem Ablauf von Niederschlagswasser über die östlich im Geltungsbereich gelegenen privaten Grundstücksflächen (Fläche zwischen geplanter Straße und Flurstück 5072) kommen.

## 5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Daher wird der Großteil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, da die im Bestand vorhandene ruhige und homogene Struktur des Wohnens nicht gestört werden soll.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird der Bereich entsprechend des Bebauungsplans „Sulpacher Straße“ und dem baulichen Charakter entlang der Sulpacher Straße als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 4, 8 und 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, da die Verkehrsanlagen und die verkehrliche Anbindung nicht auf verkehrsintensive Betriebe ausgerichtet sind. Zudem soll das hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Umfeld – insbesondere in den Abendstunden – vor Immissionen geschützt werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahl.

Es sind die maximalen Traufhöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.

Im Bereich des Dorfgebietes wird zusätzlich zur Höhenbegrenzung mittels maximaler Traufhöhe und Dachneigung eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese resultiert aus der Tiefe des hier ausgewiesenen Baufensters. Das Baufenster wurde relativ großzügig ausgewiesen, um Erweiterungsspielraum für den aktuellen Bestand zu geben und auch im Falle einer Überplanung des Bestands dem Bauherren eine Flexibilität hinsichtlich einer möglichen Neubebauung zu geben. Um hier nicht eine dem Bestand untypische Gebäudehöhe zu erzielen, muss die Höhe hier durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, die an die benachbarte Bestandsbebauung angelehnt ist. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Sulpacher Straße“ werden größtenteils übernommen, da diese angemessen die Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigen und die zu



projektierenden baulichen Anlagen sich so optimal hinsichtlich Dimension und Erscheinungsbild in die vorhandene Struktur einfügen.

### **5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Ortsrandlage beschränkt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Sulpacher Strasse" und berücksichtigt stark die Struktur und Dichte der Bestandsbebauung entlang der Weidenhalde sowie entlang der Sulpacher Straße. So kann die vorhandene städtebauliche Körnung aufgenommen und fortgeführt werden. Die dezenten Abstufungen der Gebäude entlang der Weidenhalde wurden im Bebauungsplan "Sulpacher Strasse – 2. Änderung" weitergeführt, ebenso orientiert sich die Tiefe der Baufenster am Bestand.

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

### **5.5 Höhe baulicher Anlagen**

Es sind die maximalen Traufhöhen, bezogen auf die festgelegte Bezugshöhe festgesetzt.

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

### **5.6 Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen 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. Im Bereich nordöstlich des Platzes sind die Flächen für Stellplätze aus darstellerischen Gründen ausgewiesen.

### **5.7 Nebenanlagen**

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

### **5.8 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.



Daher sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

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

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

## **6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

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

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

### **6.1 Dachform und Dachgestaltung**

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

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

#### **6.1.1 Dachform und Dachneigung**

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

#### **6.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen. Die Dachaufbauten- und Einschnitte sind auf maximal 50% der Gebäudelänge begrenzt, damit die Hauptdachform erkennbar erhalten bleibt und der Aufbau oder Einschnitt nicht dominiert.

#### **6.1.3 Nebenfirste**

Untergeordnete Nebenfirste sind als Satteldach rechthöckig zum vorgeschriebenen Hauptfirst als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Die Festsetzungen über Größe und Abstand zum Hauptfirst wurden getroffen, da deutlich werden soll, dass es sich hier nicht um gleichwertige Firste handelt. Die Dachneigung des Nebenfirsts soll aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.





## 6.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

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

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

Offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet „Gentenried I und II“ mit wasserundurchlässigem Material herzustellen.

## 6.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

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

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

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

## 6.4 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß von Antennen an und auf den Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt. Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf die farbliche Gestaltung und die Lage auf Dächern bzw. Fassaden getroffen.

## 6.5 Niederspannungsfreileitungen

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

## 6.6 Anzahl der Stellplätze

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

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



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

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

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

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

Aus Gründen der "örtlichen Sondersituation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sulpacher Strasse – 2. Änderung" 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

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

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

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

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



### Bestand an öffentlichen Parkplätzen

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

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

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

### Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 2010, mit Änderung vom 11. November 2014 auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

### 2. Gründe des Verkehrs

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

#### Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

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

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

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

### 3. Zusammenfassung

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



## 7. UMWELTBERICHT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Der Vorhabenbereich ist weitgehend von vorhandener Bebauung umgeben. In weiten Teilen besteht für das Gebiet bereits ein Planungsrecht für Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000) genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten oder streng geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- RL) ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

## 8. STATISTIK

Gesamtfläche	ca.	1,13 ha	100%
Bauplatzfläche	ca.	0,94 ha	83%
öffentliche Grünfläche	ca.	0,02 ha	2%
Verkehrsfläche	ca.	0,17 ha	15%

## 9. UMLEGUNG

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

## 10. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

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

Anlage: – Artenschutzrechtliche Prüfung

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 10.02.2017

**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 \_\_\_\_\_

Vogler  
Bürgermeister