

# Öffentliche Bekanntmachung

## Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Talhauser Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebringen hat am 22.10.2020 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Talhauser Straße“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Talhauser Straße“ wird durch einen im Plangebiet ansässigen privaten Grundstückseigentümer ausgelöst, der unter Abriss des bestehenden Wohngebäudes eine Überbauung seines Grundstücks am südlichen Rand des historischen Ortskerns plant. Große Teile des ca. 6.342 m<sup>2</sup> umfassenden Plangebietes sind geprägt durch private Grünstrukturen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie den ortsbildprägenden Winkelhofstrukturen in Form von zwei- und Dreiseithöfen mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem Wirtschaftsgebäude entlang der Talhauser Straße. Diese städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen stellen typische Merkmale des historischen Ebringer Ortskerns dar. Im Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Einzelgebäude nach § 2 DSchG (Talhauser Straße 10 und 12). Des Weiteren sind Garagen- und Wirtschaftsgebäude innerhalb des Gebietes vorhanden. Auf der Ostseite der Talhauser Straße befinden sich auf Höhe des Plangebiets weitere ortsbildprägende Gebäude wie das „Bollingerhaus“. Das direkte Umfeld weist eine Bebauungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Wohnhäusern auf. Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes am südlichen Rand des historischen Ortskerns sind an die städtebauliche, funktionale und architektonische Qualität der Neubebauung und ihrer Gestaltung besondere Anforderungen zu stellen. So soll in diesem Bereich einerseits eine für den Standort angemessene bauliche Verdichtung stattfinden. Andererseits sind hohe gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen, anhand deren eine der Lage und der ortstypischen sowie ortsbildprägenden vorhandenen Bebauung im Übergang eine angemessene Verdichtung erfolgen soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ebringen die Möglichkeiten nutzen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen sensiblen innerörtlichen Bereich vorzusehen, die sowohl den privaten Interessen einer angemessen verdichteten Bebauung als auch denen der Gemeinde hinsichtlich einer der Umgebung entsprechenden Bebauung nachzukommen.

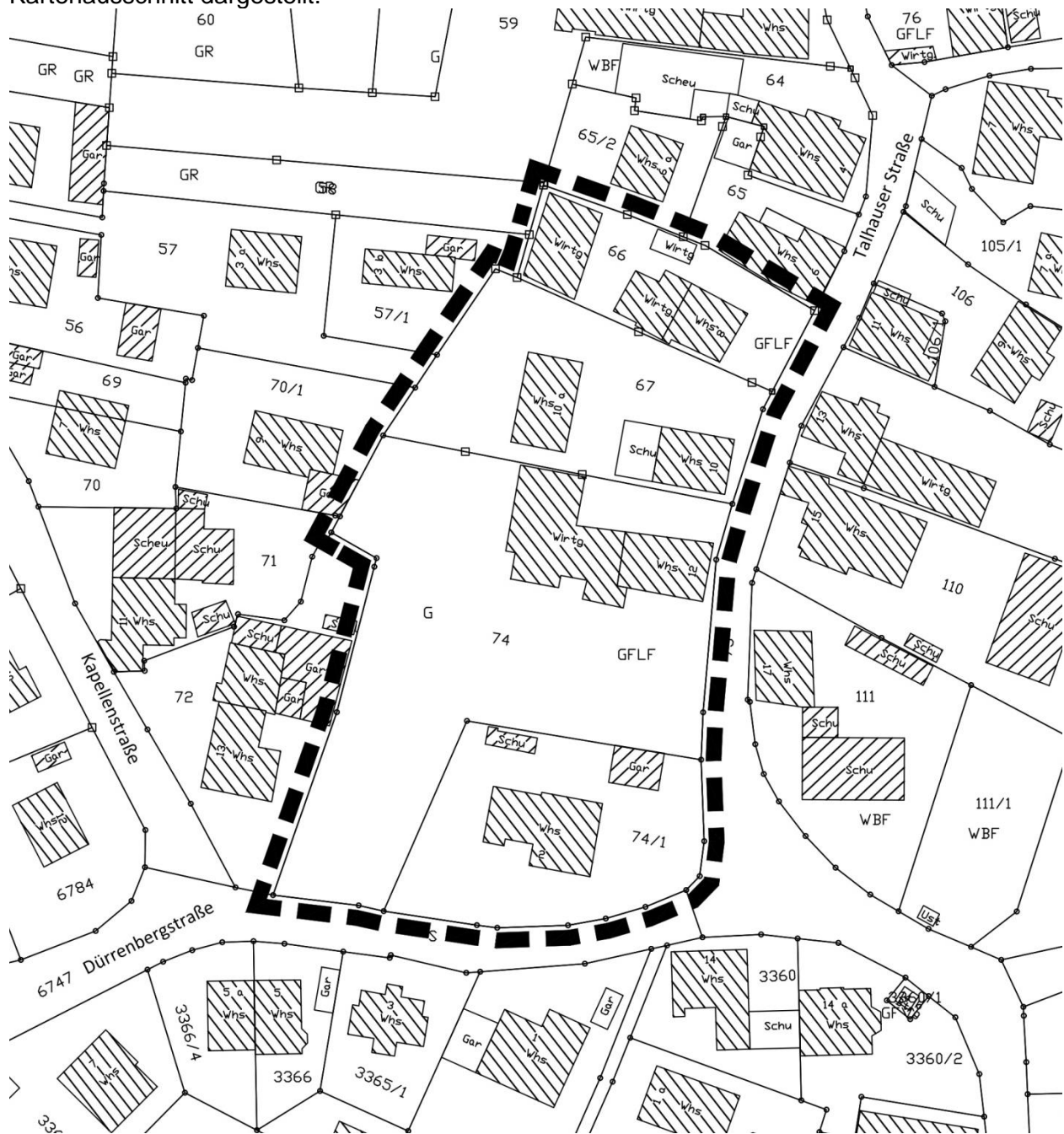
### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 74/1, 74, 67 und 66. Es liegt in zentraler Lage südlich des historischen Ortskerns. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen: durch Privatgrundstücke
- im Osten: durch die Talhauser Straße
- im Süden: durch die Dürrenbergstraße

Im Plangebiet befinden sich derzeit private Wohngebäude und private Hausgärten.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 22.10.2020. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan „Talhauser Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und dem Vorentwurf des Umweltbeitrags vom

**09.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020** (Auslegungsfrist)

im Rathaus der Gemeinde Ebringen, Schlossplatz 1, Zimmer Herr Moll, im OG, 79285 Ebringen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden. Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Ebringen unter „Aktuelles – Öffentliche Bekanntmachungen und Ausschreibungen“ eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Ebringen Schlossplatz 1, 79285 Ebringen, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ebringen, den 30.10.2020

gez. Rainer Mosbach  
Bürgermeister