

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
1.7	Qualifizierter Bebauungsplan	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	11
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen	11
3.7	Nebenanlagen.....	11
3.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	12
3.10	Ökologische Maßnahmen / Anpflanzungen / Pflanzeerhaltung.....	13
3.11	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	14
4.2	Dachgestaltung	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	18
4.4	Einfriedungen	18
4.5	Außenantennen.....	19
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	19
4.7	Stellplatzverpflichtung	19
4.8	Abgrabungen	19
4.9	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	20
5	UMWELTBERICHT.....	20
6	GEOTECHNISCHER BERICHT.....	20
7	VER- UND ENTSORGUNG	20
8	BODENORDNUNG.....	20
9	KOSTEN.....	20

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 m² 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 denen 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.

Für den maßgebenden Bereich wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Ebringen schaffen soll.

Insbesondere werden mit der Planung folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Gesamtsituation
- Erhalt und Weiterentwicklung der ortsbildtypischen Strukturen
- Integration der Neubebauung in das historische Ortsbild
- Schaffung von zusätzlichem, innerörtlichem Wohnraum als Teil der Innenentwicklung und Beitrag zum nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem verträglichen Maß
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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.



Luftbild LUBW (ohne Maßstab)

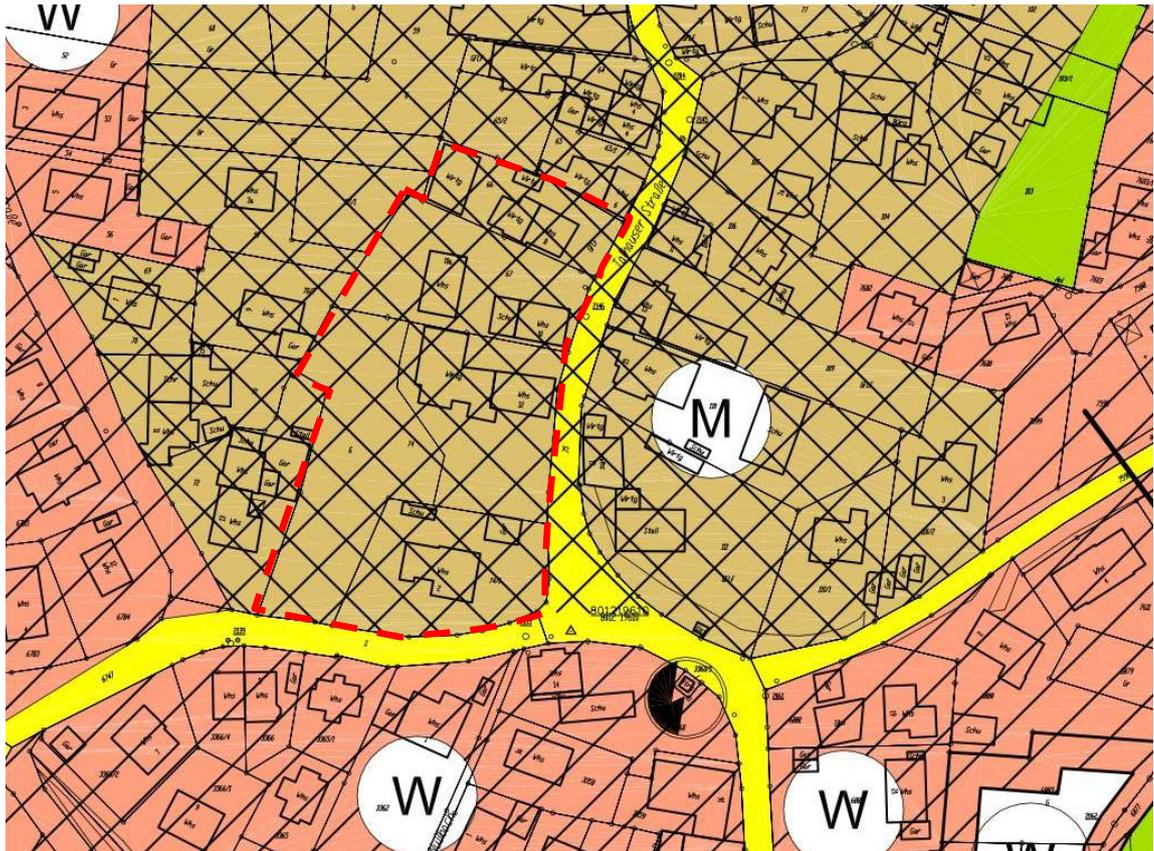
1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen gemäß dem Regionalplan Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung von September 2017 stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen – Schallstadt - Pfaffenweiler ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die angestrebte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dahingehend berichtigt, dass der im Geltungsbereich gelegene Bereich

zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Berichtigung nicht beeinträchtigt, da sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung bereits überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind und die Schaffung von zusätzlichem, innerörtlichem Wohnraum als Teil der Innenentwicklung einen Beitrag zum nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden leistet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ebringen-Schallstadt-Pfaffenweiler (ohne Maßstab)

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von rund 6.300 m² aufweist. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird abweichend von den Regelungen des § 13a BauGB zusätzlich zur Offenlage eine Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Es kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Gaede & Gilcher dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

25.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Talhauser Straße“ gem. § 2 (1) BauGB
22.10.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Talhauser Straße“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
09.11.2020 bis 11.12.2020	Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 03.11.2020 mit Frist bis 11.12.2020	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
22.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Talhauser Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Talhauser Straße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

1.7 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Talhauser Straße“ zu, da das Plangebiet bereits über die Talhauser Straße von Osten und über die Dürrenbergstraße von Süden erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine gesicherte Erschließung auch ohne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorliegt und der Bebauungsplan umgesetzt werden kann. Falls es zu einer Grundstücksteilung kommen sollte, muss die jeweilige Grundstückerschließung über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des nachstehend abgebildeten städtebaulichen Entwurfs erarbeitet.



Städtebaulicher Entwurf (Quelle: fsp Stadtplanung)

Große Teile des Plangebiets sind geprägt durch private Grünstrukturen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie den ortsbildprägenden Winkelhofstrukturen - zwei- und Dreiseithöfe mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem Wirtschaftsgebäude - entlang der Talhauser Straße. Diese städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen stellen typische Merkmale des historischen Ebringer Ortskerns dar. Der städtebauliche Entwurf greift die historischen Winkelhofstrukturen mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem rückwärtigem Gebäude und der in Ebringen dominierenden Satteldächern auf. Die Gebäude entlang der Talhauser Straße sollen zur Straße giebelständig

ausgerichtet und analog zum historischen Bestand in der Talhauser Straße möglichst weit an die Straße heranrücken. Wünschenswert wäre es, wenn der Streifen zwischen Straßenbegrenzungskante und Gebäudefassade begrünt werden würde. Die Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße wird durch einen von der Talhauser Straße deutlich abgerückten Baukörper in Winkelhofform betont. Dieser Baukörper wird durch einen untergeordneten Flachdachbau optisch gegliedert. Die Baukörper im rückwärtigen Bereich rücken von der westlichen Grundstücksgrenze ab, um die bestehenden Grünflächen zu erhalten und Baumpflanzungen in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Talhauser Straße sowie der Dürrenbergstraße. Die Unterbringung der KFZ innerhalb des Plangebiets ist in offenen Stellplätzen, oberirdischen Garagen sowie für den Baukörper an der Kreuzung Talhauser Straße / Dürrenbergstraße in einer Tiefgarage geplant.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um zeitgemäßes Wohnbauland bereitzustellen und die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum decken zu können. Ferner wird auf die bereits im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen Bezug genommen. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fügt sich dementsprechend in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund deren Platzbedarfs, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann, ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da solche Anlagen in der Ortsmitte im Bereich des Ebringer Schlosses anzusiedeln sind, um den Charakter einer lebendigen Ortsmitte zu betonen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht, da für solche Nutzungen der hierfür erforderliche Platzbedarf im Plangebiet nicht bereitgestellt werden kann. Insbesondere mit Tankstellen gehen zudem Immissionen einher, die die Wohnnutzung stören. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung soll im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die der Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO entspricht. Anhand der GRZ von maximal 0,4 wird einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprochen, die eine angemessene städtebauliche Dichte im Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ ermöglicht. Die maximal zulässige GFZ von 0,8 ergibt sich im Zusammenhang mit der GRZ und den maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und trägt damit einer ressourcenschonenden Grundstücksausnutzung sowie einer mit Blick auf die Bestandsbebauung verträglichen Nachverdichtung Rechnung.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen sowie die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung sowie die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets und gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung. Entlang der Talhauser Straße ist der vorstehend beschriebenen Bestandsorientierung folgend eine Traufhöhe von

maximal 7 m und eine Firsthöhe von maximal 12 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Für den in Planzeichnung festgesetzten Bereich 1 gilt in Anlehnung an die maximal zulässige Traufhöhe entlang der Talstraße eine Gebäudehöhe von maximal 7 m, um zur optischen Gliederung des Baukörpers im Kreuzungsbereich Talhauser Straße / Dürrenbergstraße ein Flachdach zu ermöglichen.

Die Traufe der zulässigen Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen, um den Bauherren Spielräume bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Dachgeschossen durch Dachgauben zu ermöglichen.

Die Gesamthöhe von Nebengebäuden im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO, oberirdischen Garagen und Carports wird auf eine Höhe von maximal 3,50 m begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Nebengebäude und Parkierungsbauwerke den Hauptgebäuden städtebaulich unterordnen.

Überschreitung der GRZ

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, um die für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie die für die Erschließung der Wohngebäude erforderliche Wegefläche zu ermöglichen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen Grünflächen, welche als Ausgleich herangezogen werden können.

3.3 Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Damit wird städtebaulich Bezug auf die aufgelockerten Baustrukturen mit Grenzabständen im Westen, Süden und Osten genommen. Die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets sind teilweise ebenfalls in offener Bauweise errichtet worden.

Es gilt darüber hinaus die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung für die Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) von Bestandsgebäuden. Damit wird auf die Lage der Bestandsgebäude auf Flst. Nr. 74 sowie Flst. Nr. 66 Bezug genommen, die auf bzw. nahe der Grundstücksgrenzen gebaut sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch grundstücksbezogenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Einzelbaufenster ermöglichen eine effiziente Grundstücksnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Bezugnahme der historisch gewachsenen Bestandsbebauung. Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung so festgesetzt, dass An- und Umbauten von Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Raum gegeben wird und die bestehenden Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Baulinien entlang der Talhauser Straße nehmen die Orientierung und Lage der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung der Talhauser Straße und der Schönbergstraße auf und führen diese im Plangebiet fort. Dort stehen die Gebäude direkt auf der Straßenkante oder mit geringfügigem Abstand rückversetzt zur Straße. In vorliegendem Fall wurde ein Abstand von 0,50 m zur Straßenkante der Talhauser Straße festgesetzt, um eine Begrünung der Vorgartenzone entlang der Talhauser Straße zu ermöglichen.

Die Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße wird durch einen von der Talhauser Straße deutlich abgerückten Baukörper in Winkelhofform betont. Die Baufenster entlang der Talhauser Straße orientierten sich in Form und Lage an der ortstypischen Winkelhofform und der Bestandsbebauung im Plangebiet. Die Baufenster im rückwärtigen, westlichen Teilbereich des Plangebiets berücksichtigen in Form und Lage bestehende Grünbereiche sowie die Intention einer aufgelockerten Bebauung im Westen des Plangebiets.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Dachvorsprünge geringfügig überschritten werden, um den Bauherren ausreichend Spielräume im Rahmen der Genehmigungsplanung zu geben.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Hauptfrischrichtungen der Hauptgebäude nehmen die historischen Winkelhofstrukturen mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem rückwärtigem Gebäude auf. Die Gebäude entlang der Talhauser Straße sind analog zur Gebäudestellung im historischen Bestand der Talhauser Straße giebelständig zur Straße auszurichten. Die Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße wird durch einen Baukörper in Winkelhofform betont.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen

Oberirdische Garagen für KFZ sowie Carports müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen – einhalten, um das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch KFZ-Garagen und Carports zu beeinträchtigen. Offene KFZ-Stellplätze müssen entlang der Talhauser Straße einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen – einhalten, so dass eine Begrünung der Vorgartenzone entlang der Talhauser Straße ermöglicht wird. Oberirdische Garagen für KFZ, Carports und offene KFZ-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig. Damit werden die bestehenden Grünbereiche im Westen und Süden des Plangebiets gesichert, eine zu große Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden und im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße die Verkehrssicherheit nicht durch Zu- und Abfahrtsverkehr beeinträchtigt.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass die Möglichkeit besteht, ausreichend Stellplätze in unterirdischer Form zu schaffen. Zufahrten zu Tiefgaragen sind aufgrund der Topographie des Plangebiets sowie aufgrund der Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße auch von der Dürrenbergstraße aus zulässig. Aufgrund der Topografie wird eine Zufahrt zur Tiefgarage auf Flst. Nr. 74/1 nur über die Dürrenbergstraße als sinnvoll erachtet. Im Zusammenhang mit der Hochwassersituation wird explizit darauf hingewiesen, dass für die Tiefgaragen entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

3.7 Nebenanlagen

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Grünbereiche insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebiets zu schützen und eine zu große Versiegelung der hinterliegenden Gartenbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind.

Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis einschließlich 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, wobei diese entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - senkrecht ab Hinterkante Bordstein gemessen - einhalten müssen, so dass eine Begrünung der Vorgartenzone und ein grünes Erscheinungsbild des Plangebiets entlang des öffentlichen Raums ermöglicht wird.

Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wegeflächen realisieren zu können. Diese Festsetzung lässt den Bauherren die erforderlichen Spielräume bei der Ausanlagenplanung im Rahmen nachfolgender Detailplanungen.

3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In jüngster Vergangenheit wurde durch Neubauvorhaben vermehrt der vorhandene, historisch geprägte Bestand beseitigt und durch Neubauten ersetzt. Bei dieser Bebauung stehen in den meisten Fällen wirtschaftliche Interessen im Sinne einer flächeneffizienten Ausnutzung der einzelnen Grundstücke insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten im Vordergrund. Dies bringt neben negativen Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsstruktur auch verkehrliche Probleme in der Gestalt mit sich, dass die teilweise sehr engen Grundstücksverhältnisse für PKW-Stellplätze in Anspruch genommen werden und damit einhergehend die typischen Hofstrukturen mit einer teilweise hohen Aufenthaltsqualität verloren gehen. In diesem Zusammenhang wird auch befürchtet, dass auf die umliegenden, teilweise sehr engen Straßen ein erhöhter Parkdruck entsteht und dadurch vermehrt verkehrliche Probleme z.B. in Kreuzungsbereichen sowie bei ein- und ausfahrenden PKW von privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum auftreten.

Aus o.g. Gründen soll nun für das Plangebiet am Rand des historischen Ortskerns die Zahl der zulässigen Wohneinheiten dahingehend beschränkt werden, dass in Wohngebäuden je angefangener 140 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung zulässig sein darf. Anhand des festgesetzten Flächenteilers bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks wird eine Quergerechtigkeit zugunsten aller Grundstückseigentümer im Plangebiet gewährleistet.

3.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Verkehrssicherheit an der Straßenkreuzung nicht durch weiteren Ein- und Ausfahrtsverkehr von den Privatgrundstücken auf den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

3.10 **Ökologische Maßnahmen / Anpflanzungen / Pflanzerhaltung**

Ökologische Maßnahmen

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind Stellplatzflächen in einer wasser-durchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird u.a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt. Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser (Hang- bzw. Schichtwasser) auszuführen, um Schäden am Gebäude zu vermeiden. Die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

Anpflanzungen

Im Sinne des Artenschutzes und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und/oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen und die beidseitige Begrünung offener Tiefgarageneinfahren nimmt damit Bezug auf die bestehende Grünfläche nordwestlich an das Plangebiet angrenzend und führt diesen ökologisch und gestalterisch wertvollen Aspekt im Plangebiet fort. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Pflanzerhaltung

Im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße befindet sich ein ortsbildprägender und ökologisch wertvoller Baum, der aus diesen Gründen dauerhaft erhalten werden muss und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist.

Im Ergebnis stellen die grünordnerischen Festsetzungen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

3.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (Oberkante des Rohfußbodens), wobei hiervon nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden kann, um Spielräume für die Ausführungsplanung und die Bauausführung zu ermöglichen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind von einer Bestandsgeländevermessung abgeleitet, die den Höhenversprung des Geländes entlang der Dürrenbergstraße und das ansonsten topographisch geringfügig bewegte Bestandsgelände berücksichtigen. Aufgrund des Spielraums von +/- 0,30 m können die Gebäude mit einem Sockel errichtet werden, aber auch im Vergleich zum Bestandsgelände geringfügig tiefer zum Liegen kommen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Das steile Satteldach ist die dominierende Dachform der Hauptgebäude im historischen Ortskern von Ebringen. Folglich sind die Dächer der Bestandsgebäude im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung als Satteldächer ausgebildet. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° auszuführen. Im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße ist abweichend hiervon im flächenmäßig untergeordneten Ausmaß ein Flachdach zulässig, um den geplanten Baukörper im Kreuzungsbereich optisch zu gliedern und damit auf die Bauvolumen sowie Baustrukturen der Umgebung Bezug zu nehmen.

Die Dächer von Carports und oberirdischen Garagen sind mit einer Neigung von 0° bis 50° zulässig, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig, so dass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Auf Satteldächern ist eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben sowie eine Aufständigung nicht zulässig, so dass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten.

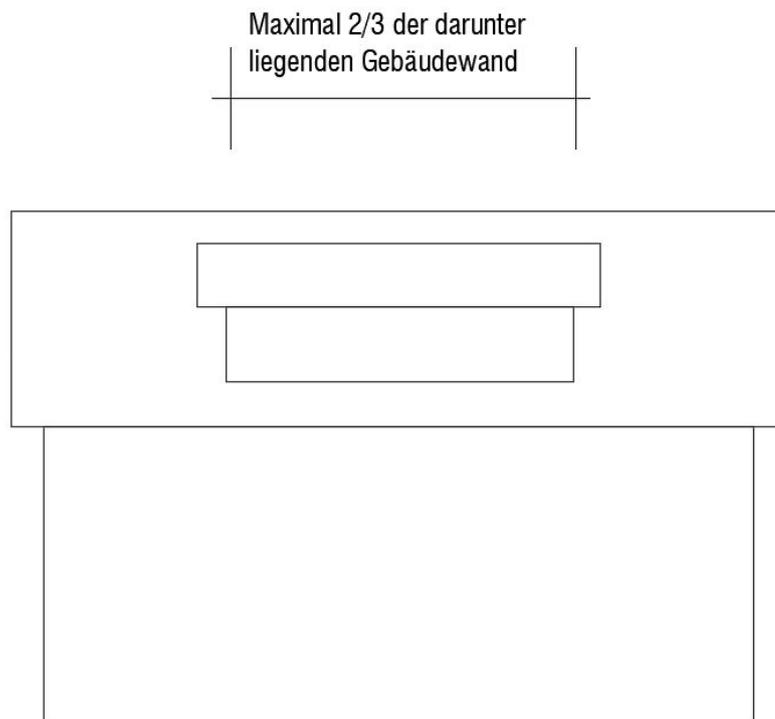
4.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Schleppegauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung

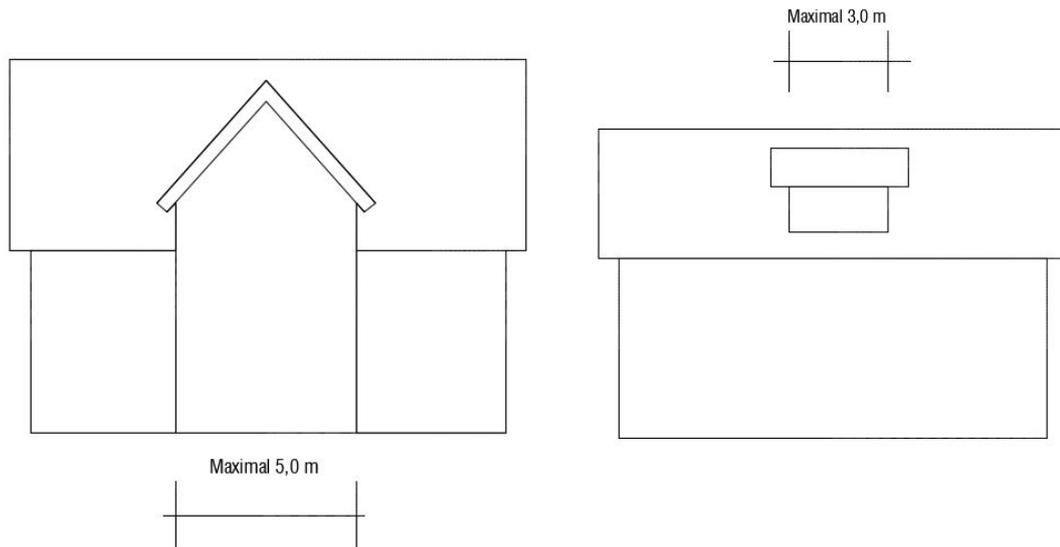
treten. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind generell zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren zulässig, da diese Arten von Dachaufbauten ortstypisch sind und im historischen Gebäudebestand vorzufinden sind. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind hingegen nicht zulässig, da sie nicht ortstypisch sind.

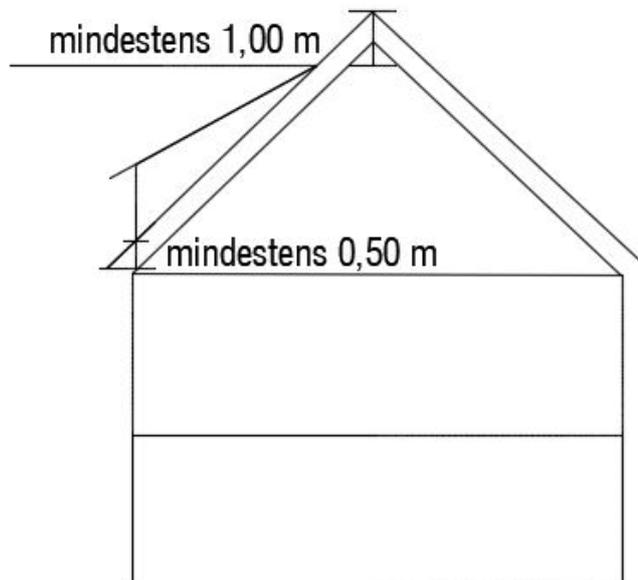
Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen verdeutlicht (Quelle jeweils fsp Stadtplanung):



Die Gesamtlänge von Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf $\frac{2}{3}$ der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

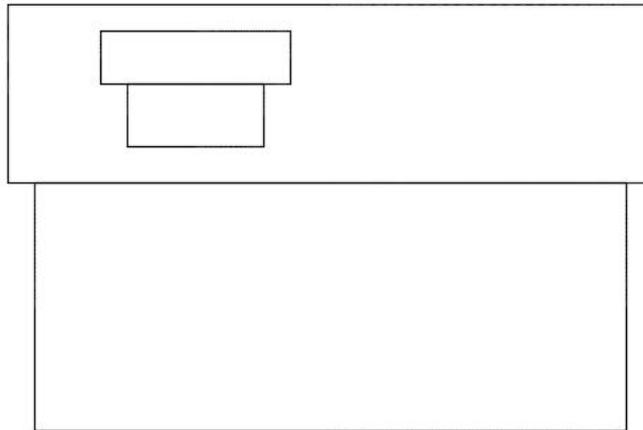
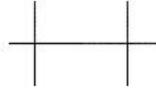


Die Einzelbreite von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf dabei 5,0 m sowie von Dachgauben in Form von Schleppegauben 3,0 m nicht überschreiten.



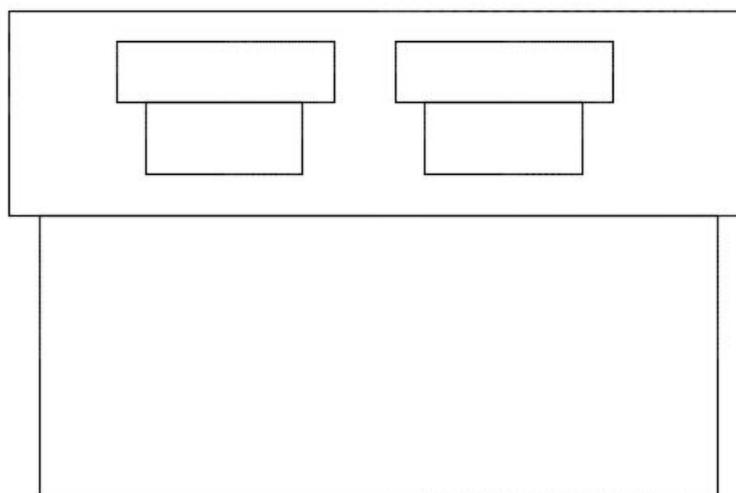
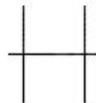
Der obere Dachansatz von Dachgauben in Form von Schleppegauben sowie von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben in Form von Schleppegauben muss mindestens 0,50 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).

Mindestens 1,0 m

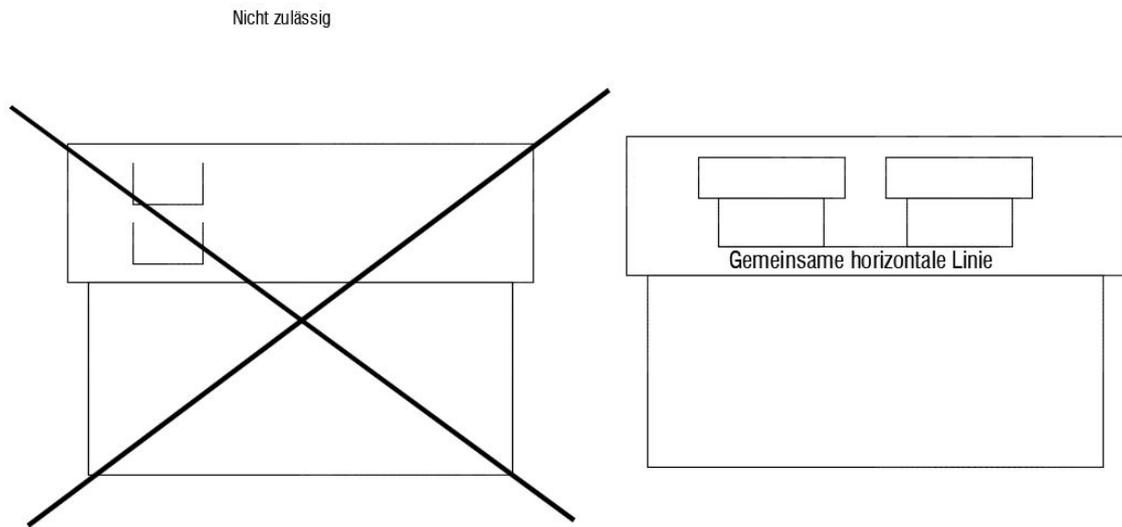


Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Mindestens 0,80 m



Der Abstand zwischen Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie von Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren muss untereinander mindestens 0,80 m betragen.



Übereinander liegende Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Dachgauben in Form von Schleppgauben durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben in Form von Schleppgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für Ebringen nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Es soll auch in Zukunft eine Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - nicht höher als 0,8 m sein.

Einfriedigungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sowohl der ausfahrenden KFZ als auch der auf den öffentlichen Straßen verkehrenden Fahrzeugen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Einfriedigungen aus Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig. Diese Materialien sind nicht ortstypisch und daher aus gestalterischer Sicht nicht bzw. nur in Verbindung mit Heckenhinterpflanzung erwünscht. Sie können unter Umständen

unangenehme Blendwirkungen auf den Menschen haben. Vor allem von Stacheldraht geht auch Verletzungsgefahr aus.

4.5 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung legt den notwendigen Stellplatz auf einen je Wohnung fest. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Ebringen Gebrauch. Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade hier im ländlichen Raum, wozu auch Ebringen zählt, mit einem unbefriedigenden ÖPNV meistens nicht aus. Hinzu kommt, dass im historischen Ortskern von Ebringen eine fast geschlossene Straßenrandbebauung mit engen Zufahrten und Höfen sowie meist schmale Straßenräume ohne Parkmöglichkeiten vorherrschend sind. Zugleich bilden die untergeordneten Erschließungsstraßen teilweise eine hohe Aufenthaltsqualität, die daher nicht zusätzlich mit parkenden KFZ zugeparkt werden sollen. Es zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten.

4.8 Abgrabungen

Das komplette Freigraben von Untergeschossen ist nicht zulässig, so dass diese nicht zusätzlich zu Erd- und Obergeschoss hochbaulich in Erscheinung treten und die Hauptgebäude nicht zu massiv wirken. Das generelle Verbot von Abgrabungen berücksichtigt zudem den Höhenversprung des Geländes entlang der Dürrenbergstraße. Sichtbare Sockel bei Untergeschossen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m, Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, um eine ausreichende Belichtung von Untergeschossen und die Unterbringung von PKW in Tiefgaragen zu ermöglichen.

4.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich. Zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser wird eine verbindliche Regelung zur Herstellung von Rückhalteeinrichtungen in Form von Retentionszisternen auf Privatgrundstücken aufgenommen, um das bestehende Kanalnetz nicht weiter zu belasten und letztendlich eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gaede&Gilcher, die Bestandteil der Begründung sind.

6 GEOTECHNISCHER BERICHT

Die Grundwasserverhältnisse insbesondere im Zusammenhang mit der im Süden des Plangebiets geplanten Tiefgarage wurden durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro (Ingenieurgruppe Geotechnik) untersucht, um die grundsätzliche Erlaubnisfähigkeit von Tiefgaragen im Plangebiet prüfen zu können. Laut dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 18.05.2021 ist aufgrund der geologischen und morphologischen Situation davon auszugehen, dass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für den Kanalbau sowie für geplante Bauwerke nicht mehr relevanten Tiefe liegt. In den schwach bindigen bis bindigen Böden ist, je nach vorherrschenden Niederschlagsverhältnissen, örtlich zeitweise Schichtwasser vorhanden. Grundwasser wurde in den bis 6 m unter Geländeoberfläche reichenden Messstellen nicht angetroffen. Im Detail wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) kann über die bestehenden Leitungsnetze und die bestehende Kanäle sichergestellt werden.

8 BODENORDNUNG

Eventuelle Grundstücksneubildungen können durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.300 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	6.300 m²

Ebringen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rainer Mosbach
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ebringen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Ebringen, den

Ebringen, den

Rainer Mosbach
Bürgermeister

Rainer Mosbach
Bürgermeister