

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Riedstraße Süd“  
in Ebersbach**



**Auftraggeber:**  
Gemeinde Ebersbach-Musbach  
vertr. durch Herrn Bürgermeister Haug  
Kirchplatz 4  
88371 Ebersbach-Musbach

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Planteil

# Bebauungsplan „Riedstraße Süd“ in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### RECHTSGRUNDLAGEN

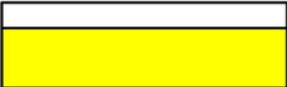
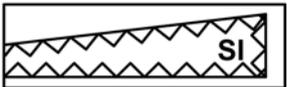
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
3. **Landesbauordnung (LBO)**  
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte  
berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057
5. **Gemeindeordnung (GemO)**  
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte  
berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember  
2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, -Gartenbaubetriebe und -Betriebe des Beherbergungsgewerbes -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Tankstellen	§ 4(3)	BauNVO

	nicht zulässig		
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = siehe Eintrag Planteil</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
<b>GFZ = siehe Eintrag Planteil</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = siehe Eintrag Planteil</b>	<p>Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der max. Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p> <p>Hinweis: Bei der Berechnung der max. zulässigen Pultdachhöhe ist jeweils die max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe lt. Festsetzung im Bebauungsplan zugrunde zu legen.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = siehe Eintrag Planteil</b>	<p>Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Wandhöhe der max. zulässigen Gebäudehöhe.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = siehe Eintrag Planteil</b>	<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. 30 cm überschritten und bis zum 70 cm unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	<b>3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauGB</b>

	3.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2.	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3.	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.4.	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	<b>4.</b>	<b>Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>	<b>§ 9(1)2+4</b>	<b>BauGB, §23 BauNVO</b>
		zulässig sind:		
	4.1.	nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2.	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
	4.3.	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m <sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m <sup>3</sup> .		
	<b>5.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9(1)11</b>	<b>BauGB</b>
	5.1.	Straßenfläche		
	5.2.	Fußweg bzw. Gehweg		
	5.3.	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse 0,80 m – 2,50 m über Fahrbahnhöhe sind unzulässig	§ 9(1)10	BauGB
	<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9(1)20</b>	<b>BauGB</b>
	6.1.	Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		
	6.1.1.	Niederschlagswasser Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in	§ 9(1)20	BauGB

die Abwasserkanalisation, sondern muss im Trennsystem abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen). Ausgenommen hiervon ist der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches entlang der Riedstraße mit Einleitung ins vorhandene Mischwasserkanalsystem. Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

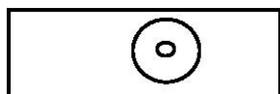
#### 6.1.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine)

#### 6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25a BauGB

##### Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



#### 6.2.1 Pflanzgebot:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Je Baugrundstück bis 1.000 m<sup>2</sup> Größe sind zwei standortgerechte Laubbäume und auf Grundstücken größer 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Arten lt. Pflanzliste).

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Kegelförmige Spitzahorn - *Acer platanoides*  
"Cleveland"

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Schwedische Mehlbeere – *Sorbus intermedia*

Vogelkirsche – *Prunus avium*

Purpur-Erle – *Alnus spaethii*

Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*

Wild-Birne – *Pyrus pyreaster*

Mehlbeere – *Sorbus aria*

Winter-Linde – *Tilia cordata*

oder heimische Obstbäume.

**7. Wohnungen § 9(1) 6 BauGB**

Pro Einzelgebäude sind maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Anzahl von Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

**8. Planbereich § 9(7) BauGB**

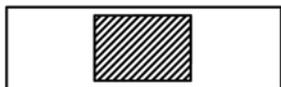
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## HINWEISE

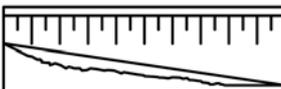


### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und -angaben / Böschung

### Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

### Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

### Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf die §§ 20 u. 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,... sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und

Kunststoffteile zur Verfügung.

### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

### **Naturschutz / Umweltschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

### **Baumpflanzungen**

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten

(§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW)

### **Wiederverwendung des Oberbodens**

Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen und zwischenzulagern. Er ist nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

### **Bodenschutz**

Zur Beachtung des fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden siehe Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“

([www.landkreisravensburg.de>Umwelt>Bodenschutz](http://www.landkreisravensburg.de>Umwelt>Bodenschutz))

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG.

### **Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden**

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

### **Lärmbelastung durch Wärmepumpe**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelastungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten

werden.

**Landwirtschaftliche Emission**

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

**ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 03.02.2021

Anerkannt:

Aufgestellt:  
Altshausen, den 03.02.2021  
zuletzt geändert:



.....  
Bürgermeister Roland Haug

.....  
Dipl.-Ing. Roland Groß

# Örtliche Bauvorschriften Zum Bebauungsplan „Riedstraße Süd“ in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

### Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- |           |  |                 |            |
|-----------|--|-----------------|------------|
|           | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>   | <b>§ 74(1)1</b> | <b>LBO</b> |
| <b>1</b>  | <b>Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung</b><br><b>Siehe Einschriebe im Plan.</b>  | <b>§ 74(1)1</b> | <b>LBO</b> |
| 1.1       | Dachform:<br><br>SD = Satteldach<br>PD = Pultdach<br>WD = Walmdach<br>FD = Flachdach<br>laut Eintrag in der Nutzungsschablone zeichnerischer Teil<br><br>Dachneigung<br>DN = Dachneigungen<br>laut Eintrag in der Nutzungsschablone zeichnerischer Teil<br><br>Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie Gebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche andere Dachformen zulässig. |                 |            |
| 1.2       | Dachdeckung:<br>Blecheindeckungen sind für die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigtem Dach ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für z.B. Dachgauben. Beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig für alle Nebengebäuden und Garagen / Carports.  |                 |            |
| 1.3.      | Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig   |                 |            |
| <b>2.</b> | <b>Mauern, Zäune und Hecken</b><br><b>an der öffentlichen Verkehrsfläche</b>   | <b>§ 74(1)</b>  | <b>LBO</b> |
| 2.1       | Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützmauern, Zäune und Hecken bis 0,90 m Höhe und in einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.   |                 |            |

- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74(1)3 LBO
- 3.1 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:
- Maximalhöhe der Erdaufschüttung: 1,50 m bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände.  
Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
Die jeweiligen Böschungswinkel dürfen max. im Verhältnis 2:1 ausgeführt werden.
- Hinweis: Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung** § 74(3)2 LBO  
§ 47(3)2 LBO
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke zwingend wie folgt abzuleiten:
1. Einleitung ins vorhandene Trennsystem (südlicher Planbereich)
  2. Einleitung ins vorhandene Mischsystem (nördlicher Planbereich an der Riedstraße)
- Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.
- 5. Außenantennen** § 74(1)4 LBO
- Satellitenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

**Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften**  
Begründung in der Fassung vom 03.02.2021  
zuletzt geändert:

Anerkannt:

Aufgestellt:  
Altshausen, den 03.02.2021  
zuletzt geändert

.....  
Bürgermeister Roland Haug

.....  
Dipl.-Ing. Roland Groß

# **Bebauungsplan „Riedstraße Süd“ in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
16. PLANDATEN
17. KOSTEN

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeines
 

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche umfasst entlang der Riedstraße einen bereits weitgehend bebauten Bereich. Der südliche Teilbereich ist unbebaut. Der Planungsbereich schließt im Süden direkt an das bestehende Neubaugebiet an.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren soll für diesen Teilbereich eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung sichern.
2. Räumlicher Geltungsbereich
 

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:

Im Norden durch die Riedstraße,  
 im Süden durch den Seebach Flurstück Nr. 133,  
 im Westen durch die gemeindeeigene Flurstück Nr. 300 und durch das bebaute Flurstück Nr. 117/10,  
 im Osten durch die bebauten Flurstücke Nr. 304 und 305/1.
3. Räumliche und strukturelle Situation
 

Der Planungsbereich liegt im östlichen Siedlungsbereich von Ebersbach. Der nördliche Teilbereich ist bereits weitgehend bebaut. Der südliche Teilbereich ist Wiese und grenzt unmittelbar an den Seebach an.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:
 

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der nördliche Teilbereich ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Die geplante Wohnbebauung ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:
 

Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet für den im Bebauungsplan vorgesehenen Geltungsbereich ein Mischgebiet aus.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung
 

In Ebersbach besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Die in den letzten Jahren bereitgestellten Wohnbauflächen sind bereits vollständig verkauft und großteils bebaut. Es konnten nicht alle Nachfragen nach Bauplätzen aus der Gemeinde abgedeckt werden. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Ebersbach mehrere durch Grunderwerb verfügbare Innenentwicklungsflächen genutzt und mit Ausnahme des zwischenzeitlich genehmigten Gewerbegebietes (bereits weitgehend bebaut) keine Neubaugebietsfläche in Anspruch genommen. Weiterhin wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dieser Bereich als Innenentwicklungsfläche städtebaulich geordnet entwickelt und als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
 

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung dieses Teilbereichs von Ebersbach in diesem Teilabschnitt abgeschlossen. Nach Süden zum Seebach hin wird für diesen Teilbereich des Ortes ein

klarer Siedlungs- und Ortsrand unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens abgegrenzt und baulich ausgebildet. Durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen der Talau mit dem Seebach ergibt sich ein abschließend definierter Ortsrand.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der umliegenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit dieser Innenentwicklungsfläche wird ein konfliktfreies Wohngebiet hoher Wohnqualität geschaffen.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird die Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur der bisherigen Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung weitergeführt. Die bestehende Erschließungsstruktur kann weiterverwendet werden und im Süden das Fußwegenetz durch ein neues Teilstück ergänzt und verknüpft.

Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleistungen und Wegeflächen wird im Sinne der gewünschten Innenentwicklung eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung von Wohnbauflächen erreicht.

In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Bebauungsstruktur sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen.

Mit der Ausweisung von Ein- und Mehrfamilienhäusern im WA-Bereich wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

8. Eigentumsverhältnisse: Der Planbereich ist weitgehend im Privatbesitz. Ein Teilbereich soll noch von der Gemeinde erworben werden. Bodenordnende Maßnahmen sind auf freiwilliger Basis erforderlich.
9. Erschließung: Der Planungsbereich ist in einem Teilbereich durch die Riedstraße bereits erschlossen. Ein durchgängiger Fußweg ist in Fortführung der gemeindeeigenen Wegfläche geplant.
10. Bauliche Nutzungen: Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den voraussichtlich, zukünftigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädtebaulichen Rahmen des östlichen Teils von Ebersbach entsprochen.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltung werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der

Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.

Die Beschränkung auf maximal 3 bzw. 4 Wohneinheiten pro Gebäude wird mit der Erschließungsstruktur, der besonderen Lage am Ortsrand und der umgebenden Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern begründet.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ermöglicht größere zusammenhängende Privatgärten und ergibt eine angemessene Übergangszone in den angrenzenden Außenbereich. Als Übergangszone zum Seebach wird ein Bereich (Gewässerrandstreifen) von Bebauung freigehalten. Damit entstehen auch ausreichende Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen der südlichen gelegenen Feldflur. Hinsichtlich Eingriffs in den Naturhaushalt und den Artenschutz wird auf den Umweltinformation des Büros Menz im Einzelnen verwiesen.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet werden. Mit der geplanten Bebauung ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Oberflächenwasserableitung gewährleistet.
- Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität bereits versorgt bzw. wird die vorhandene Versorgungsstruktur erweitert und ergänzt.  
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
13. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Ebersbach entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklungsplanung konsequent weiter.  
Störungen oder Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft: Umweltbericht und Grünordnungsplan
- Hier wird auf die noch zu erstellende Umweltinformation des Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen, verwiesen.
- Allgemeine Zusammenfassung:  
Der Bebauungsplan „Holzmühleäcker IV“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.  
Die vorgesehenen Bauformen entsprechen dem angrenzenden Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Durch Ausnutzung von vorhandener Erschließung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.  
Durch die Anordnung der geplanten Baukörper ergeben sich zusammenhängende private Grünzonen. Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Entlang des Seebachs ist ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der

Umweltinformation bewertet.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägungen eingearbeitet.
16. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,64 ha.
17. Kosten: Die Erwerbskosten werden im Haushalt der Gemeinde Ebersbach-Musbach berücksichtigt. Die notwendigen Grundstücksflächen werden soweit erforderlich erworben. Die anfallenden Kosten für die Erschließung werden in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

### Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden den Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen, hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Massierungen von Mauern zu vermeiden. Als Berücksichtigung von Nutzungsansprüchen im den dem Haus zugeordneten Freibereichen werden erhöhte liegende, ebene Terrassenflächen ermöglicht. Für Zäune und Hecken werden aus den obigen Gründen ebenfalls maximale Höhen und Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen.

Im Hinblick auf die sehr heterogene vorhandene Bebauungsstruktur der historischen Ortslage hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien werden hier auch für die geplanten Neubauten adäquate Freiräume durch die Zulässigkeit von unterschiedlichen geeigneten Dächern einschließlich der Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt. Dies schließt die Zulässigkeit von Blechmaterialien zur Dachendeckung mit ein und berücksichtigt somit auch die Materialität größerer Solaranlagen.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann

auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung begründen sich aus den zwingenden Erfordernissen der Erschließungsplanung. Hier wird auf die entsprechenden Ausführungen des IB Schranz verwiesen.

Anerkannt:

Aufgestellt:  
Altshausen, den 03.02.2021  
zuletzt geändert:



.....  
Bürgermeister Roland Haug

.....  
Roland Groß

# Gestaltungsplan



**Abriss der Hofstelle mit Schuppen, Miste, etc. zur Baureifmachung.**

**Aufwertung der Riedstrasse durch Baumpflanzung mit Sitzbank + Stele.**

**Vorhandener schmaler Stichweg gekiest, bleibt erhalten**

**Schaffung eines durchgängigen Fußwegenetzes durch Grunderwerb.**

**Neue Nutzung des Grünraumpotentials durch kleinteiliges Ferienhaus mit Option für weiteres altersgerechtes Wohngebäude oder zusätzliches Ferienhaus.**

**Wohnen für Senioren alternativ in barrierefreiem Mehrfamilienhaus - 6WE**

**Baulückenschließung in kleinteiliger Baustruktur in Fortführung der benachbarten Ausgedinghäuser.**

**Wohnen für Senioren mit bewusst kleinen Grundstücken (keine Gartenpflege). Als Tauschangebot für Senioren mit großen Altgrundstücken. Haustausch an junge Familien mit Kindern.**

**Bodenordnung / Aufwertung zum Wohnen**

**Wohnen für junge Familien kostengünstig ökologisch.**

**Neuordnung des Bereichs mit Verbreiterung des Fußweges und Einbeziehung von weiteren Nachbargrundstücken.**

**Sicherung und Aufwertung des Gewässerrandstreifens als ortsbildprägender Grünbestand durch standortgerechte Bäume.**

**Neuschaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung (7 neue Wohnhäuser) (Planungsrecht durch B-Plan).**

Örtliche Bauvorschriften SD,PD,WD, FD DN=15°-40°	Planungsrechtliche Festsetzungen <b>WA</b> - 0,35 (0,5) max. 3 WE ○ EFH siehe Planeintrag WH = max. 6,80m GH = max. 9,00m
--	---

Örtliche Bauvorschriften SD,PD,WD, FD DN=15°-40°	Planungsrechtliche Festsetzungen <b>WA</b> - 0,4 (0,5) max. 3 WE ○ EFH siehe Planeintrag WH = max. 6,30m GH = max. 8,00m
--	--

Örtliche Bauvorschriften SD,PD,WD, FD DN=15°-40°	Planungsrechtliche Festsetzungen <b>WA</b> - 0,35 (0,5) max. 4 WE ○ EFH siehe Planeintrag WH = max. 6,80m GH = max. 9,00m
--	---

<b>BEBAUUNGSPLAN "Riedstrasse Süd" in Ebersbach</b>			
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Ebersbach-Musbach vertr. d. Herrn BM Haug Kirchplatz 4 88371 Ebersbach- Musbach			
PLANUNG: DIPL. ING. R.GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TEL. 07584/921505 E-MAIL: info@rolandgross.de			
MASSTAB	DATUM	ÄND.-DAT.	PROJEKT
1: 500	03.02.2021	.....	P 03-21

