

# Bebauungsplan „Am Aubachgraben“

Planbereich 07: Baidnt – Sportplätze

## Planungsrechtliche Festsetzungen

- **BauGB**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **BauNVO**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **PlanzV**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **LBO**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)  
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.  
Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser: Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch die Grundfläche überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Festsetzung der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) (§ 9 (3) BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe, ist sofern nicht hinreichend durch Einschieb im Plan bestimmt, im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen – Ottenbach – Salach festzulegen. Von der festgesetzten EFH kann um +/- 20 cm abgewichen werden.
- Höhe baulicher Anlagen/ Wandhöhe (§ 18 BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Pult- und Flachdächern als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika festgesetzt. GH max. siehe Einschieb im Plan.

- Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Behandlung von Böden (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die eingezeichneten Einzelbäume (hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammumfang 14 / 16, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär- oder Hochstamm, gebietsheimischer Herkunft 07) auf öffentlichen Verkehrsflächen setzen die Mindestanzahl von Bäumen fest. Die Pflanzstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Bepflanzung hat im Jahr der Fertigstellung der Straßen, spätestens im Folgejahr zu erfolgen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es ist folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:

Bäume		Sträucher	
Art dt. Name	Lat. Name	Art dt. Name	Lat. Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Pfaffenlütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Traubekirsche	<i>Prunus padus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>	Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
		Zweiflöffler	<i>Chorizanthe laevigata</i>
		Weißdorn	<i>Acer campestre</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient der Renaturierung des Beunds bzw. der Offenlegung des Unterbachs. Eine Bepflanzung erfolgt durch standortgerechtes und heimisches Pflanzgut.

- Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten, sowie Betonfüße bis maximal 1,00 m Grundstückstiefe zulässig.

## I. Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

## II Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)  
Siehe Einschieb im Plan.  
Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.1. Dachbegrünung  
Flach- und Pultdächer sind vollflächig extensiv mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden (z. B. Sedum-Arten) und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Lichtkuppeln, u. a.). Für die Dachbegrünung ist eine geeignete Aufbaustärke vorzusehen, die einen dauerhaften Pflanzenbewuchs ermöglicht.  
Bei vollflächiger solarthermischer oder photovoltaischer Nutzung der Flachdächer entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung. Werden nur Teilflächen des Daches mit Solarthermischen- oder Photovoltaikanlagen genutzt, sind die übrigen Dachflächen zu begrünen.
2. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)  
Es wird pro Gebäude jeweils eine Außenantenne (Stab- oder Parabolantenne) zugelassen.
3. Niederspannungsfrei- und Telekomunikationsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)  
Niederspannungsfrei- und Telekomunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.
4. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (3) LBO)  
Der bei den Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück weiter zu verwenden, z.B. zur Geländemodellierung.  
Höhenversätze zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind mindestens im Verhältnis 1:1 natürlich abzuböschten.
5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)  
Tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind nur bis 1 m Höhe in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl-, oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.
6. Gestaltung Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (2) 3 LBO)  
Öffentliche und private Stellplätze einschließlich Zufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragen-Rampen) sind mit offenporigen Belagsarten (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Betonsteine, etc.) zu befestigen. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Aufbaumitteln (Salz) unzulässig.

7. Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)  
Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude ist als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist unzulässig.
8. Müllbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)  
Die vom Straßenraum aus sichtbaren Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit Hecken oder durch berankte Pergolen auf drei Seiten einzugrünen.
9. Aufschüttung und Abgrabung (§ 74 (1) 3 LBO)  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zulässig bis 0,50 m über/unter dem natürlichen Gelände (vor Beginn der Baumaßnahmen) und nur, wenn die Geländeverhältnisse zur Straße, zu den Nachbargrundstücken oder das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.  
Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur festgesetzten EFH zulässig; die Festsetzung Nr. 4 zur Höhenlage der Grundstücke (Böschungsverhältnis zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen) ist dabei zu beachten.
10. Stellplatzsatzung (§ 74 (2) 2 LBO)  
Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht.  
Der Stellplatznachweis für Mehrfamiliengebäude ab 4 Wohneinheiten erfolgt in der Tiefgarage. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze und zwei nötige Stellplätze pro Gebäude oberirdisch nachgewiesen werden.

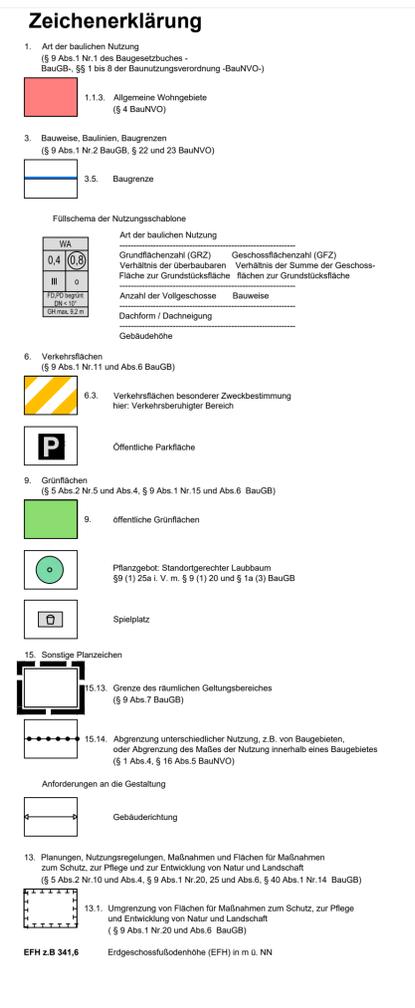
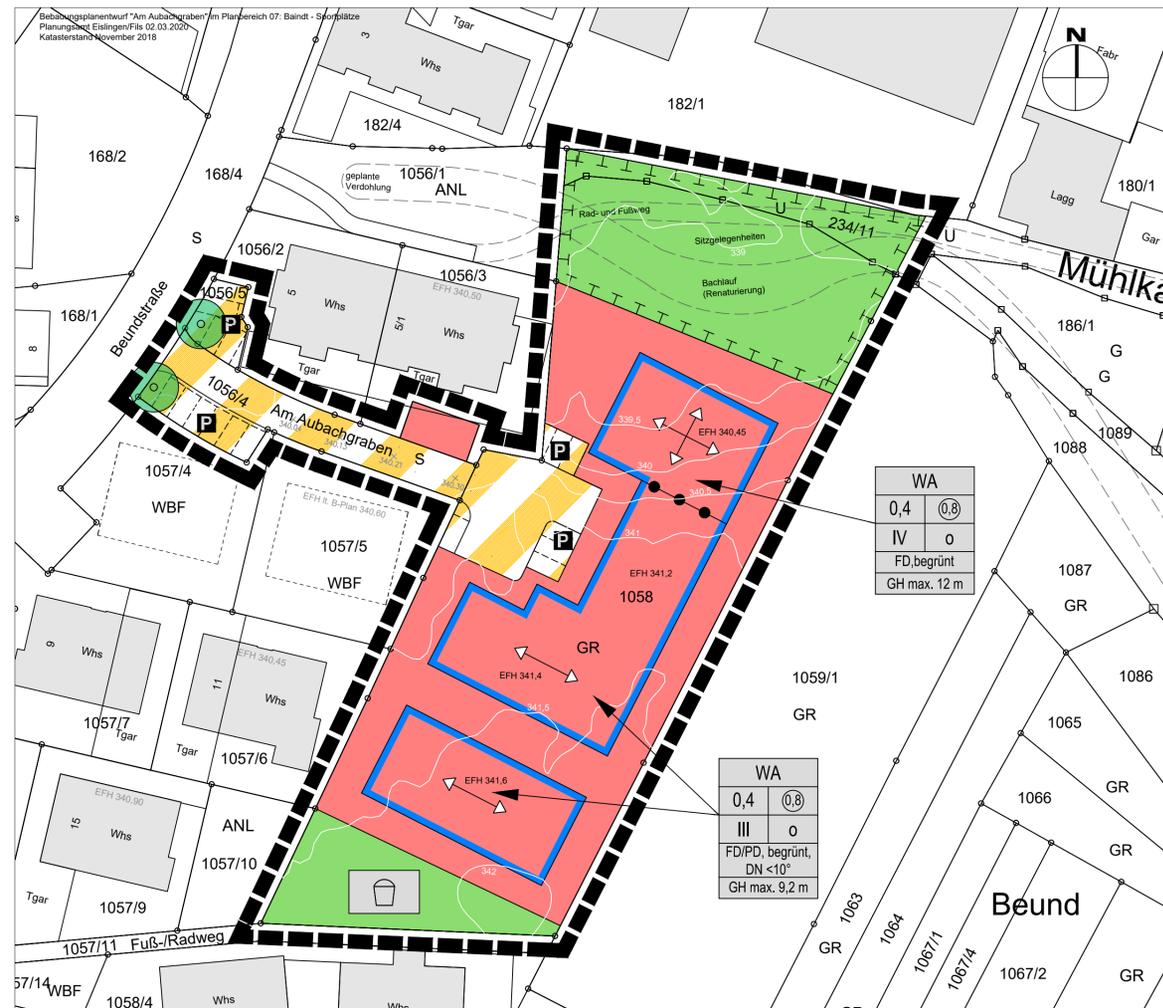
## I. Aufzuhebende Satzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende örtliche Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

## III Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Kreisarchäologie/Denkmalpflege  
Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 82.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.  
Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.  
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologische/paläontologische wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

- Niederschlagswasser  
Die im Merkblatt "zur erlaubnisfreien, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Göppingen aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.
- Grundwasserschutz  
Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen die Mineralwasserführende Gesteinsschicht nicht tangieren.
- Außenbeleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen werden folgende Anforderungen gestellt:
  - Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen;
  - Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern;
  - Anbringung der Lampen in geringer Höhe;
  - Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin); Vermeidung horizontaler Abstrahlungen;
  - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum. Verwendung von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570-630 nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen;
  - Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten. Ein direktes Anstrahlen angrenzender Biotope ist nicht zulässig und ggf. mit geeigneten Mitteln (z. B. durch Einsatz von Ablenkblechen, asymmetrische Reflektoren, etc.) zu verhindern



Große Kreisstadt  
Eisingen/Fils

## Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Am Aubachgraben“

Planbereich 07: Baidnt - Sportplätze  
Planungsamt Eisingen/Fils, den 02. März 2020

M. 1: 500

Dirk Ringleb  
Fachbereichsleiter  
Bauen

Verfahrensvermerke	Datum
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	am 16. Dezember 2019
öffentliche Bekanntmachung	am 19. Dezember 2019
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	am 16. Dezember 2019
Beschluss öffentliche Bekanntmachung	am 19. Dezember 2019
durchgeführt	vom 06. Januar 2020 bis 07. Februar 2020 (je einschließl.)
Erneute öffentliche Auslegung § 4a (3) BauGB	am 11. Mai 2020
Beschluss Öffentliche Bekanntmachung	am 14. Mai 2020
durchgeführt	vom 22. Mai 2020 bis 09. Juni 2020 (je einschließl.)
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am 22. Juni 2020
Inkrafttreten durch Öffentliche Bekanntmachung § 12 BauGB	am 25. Juni 2020
Satzungsbeschluss aufgehoben	am 13. Juli 2020
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am 13. Juli 2020
Inkrafttreten durch Öffentliche Bekanntmachung § 12 BauGB	am 16. Juli 2020

Ausgefertigt: Eisingen/Fils, den 14. Juli 2020

Klaus Heinger  
Oberbürgermeister



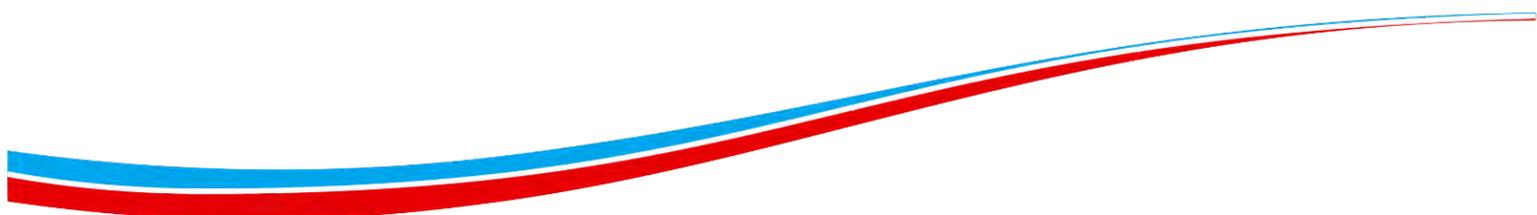
Große Kreisstadt  
Eislingen/Fils

# Begründung

zum Bebauungsplan

## „Am Aubachgraben“

im Planbereich 07: Baidt-Sportplätze



# 1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Bereich „Beund“. Der Beund ist seit Jahren Thema der Eislinger Stadtentwicklung, daher soll die Entwicklung der westlichen Grünfläche nun angegangen werden. Der nach wie vor angespannte Wohnungsmarkt und die signalisierte Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer sind weitere Gründe die Fläche einer Bebauung zuzuführen.

## a. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt auf Flur 2, Kleineislingen. Die zentrale Lage erlaubt eine fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt.

Das Plangebiet schließt im Westen und Süden an ein Wohngebiet, welches überwiegend aus Mehrfamilienhäusern besteht an. Im Norden grenzt das Gebiet an einen Gewerbebetrieb an. Im Osten befindet sich eine größere Grünfläche, welche als Privatgarten genutzt wird.

Bislang gibt es im Großteil des Geltungsbereichs kein qualifiziertes Planungsrecht. Im Westen ist der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan „Beund, entlang der Weberstraße“ Inkrafttreten 23.10.1999 begrenzt und überlagert diesen im Bereich der Stichstraße „Am Aubachgraben“. Im Süden gilt der am 15.05.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan „Nördlich der Bergstraße (Beund-Stübler)“, der Geltungsbereich grenzt an den ausgewiesenen Fuß- und Radweg an. In diesen angrenzenden Bebauungsplänen ist jeweils ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich gilt der Lageplan zur Baulinienänderung „Ulmer Straße (Umgelterstraße)“, der das angrenzende Flurstück des Mühlkanals als Wasserfläche festlegt. Im Osten schließen an den Geltungsbereich unbeplante Grünflächen an.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (maßstabslos)

### b. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer moderaten Außenentwicklung mithilfe einer lediglich geringfügigen Ergänzung der vorhandenen Verkehrsfläche. Desweiteren wird die im Bebauungsplan „Beund, entlang der Weberstraße“, Inkrafttreten 23.10.1999 ausgewiesene Spielplatzfläche ergänzt. Ebenso kann die nördliche öffentliche Grünfläche vergrößert werden bzw. die geplante Fuß- und Radwegeverbindung weitergeführt werden. Flächen für die Revitalisierung des Unterbachs werden ebenfalls vorgehalten. Die von der Beund- und Bergstraße erschlossene Bebauung findet mit dem Plangebiet „Am Aubachgraben“ ihren städtebaulichen Abschluss. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen westlich bereinigt das Planungsrecht des Bebauungsplans „Beund, entlang der Weberstraße“, indem dieses sich an den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen orientiert.

### c. Erneute Beteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde in der Stellungnahme des Landkreises Göppingen der Hinweis gegeben, dass auf der Grundlage von § 13 b BauGB nur ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, der ausschließlich die Zulassung von Wohnnutzungen begründet. Der Geltungsbereich wurde daher verkleinert, so dass der schmale Gewerbestreifen an der Nordseite nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist. Auf Anregen des Tiefbauamtes wurde die EFH im nördlichen Baufenster von 340,3 müNN auf 340,45 müNN angehoben.

Diese beiden Änderungen, machten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) erforderlich. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (Geltungsbereich und EFH Festlegung) abgegeben werden können und die Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt wird.

## 2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

### a. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt die Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eisligen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Altenheim* dar. Der Bebauungsplan weicht damit von der Darstellung vom Flächennutzungsplan ab.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt (s. Kapitel b). Eine Berichtigung des FNPs wird in der geplanten Fortschreibung vorgenommen.

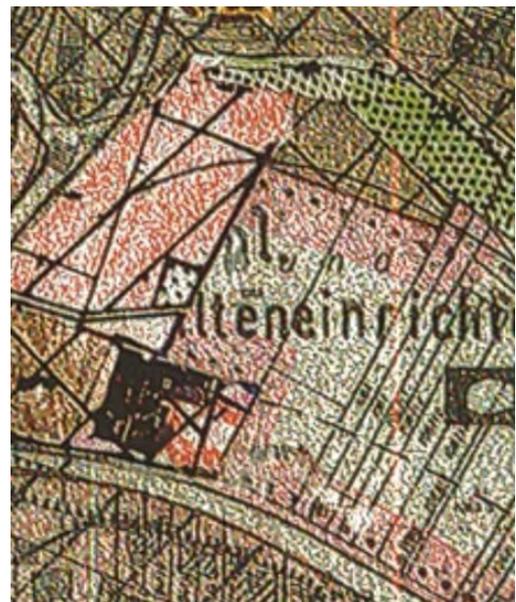


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **b. Wahl der Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen* durchgeführt. Das Plangebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen und schließt von zwei bzw. drei Seiten an den bebauten Ortsteil an. Das Plangebiet kann als sogenannter Außenbereich im Innenbereich im Rahmen der Außenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile steht und die zur Bereitstellung neuen Wohnraums entwickelt wird. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 5.170 m<sup>2</sup>. Ebenso kann mit einem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gerechnet werden.

Es wird keine Zulässigkeit vom Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) vor. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

## **3. Ausgangssituation**

Der hauptsächliche Bereich des Plangebiets besteht aus einem strukturarmen Wiesengrundstück. Eine Bewirtschaftung findet auf der Fläche nicht bzw. nur untergeordnet statt. Nach Osten schließt sich nahezu nahtlos ein privat- genutzter Garten mit einem räumlich prägenden Baumbestand an.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Im nördlichen Bereich ist ein geringfügiges Gefälle von Süden nach Norden fällt das Gelände um etwa 3 Meter ab, wobei das hauptsächliche Gefälle von 1,5 Meter auf einem kurzen Abschnitt von 20 Meter leicht nördlich der geplanten Verlängerung der Erschließungsanlage auftritt.

Im Süden und Westen besteht Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser die über Beund- und Bergstraße erschlossen werden. In nördlicher Richtung kam es in den letzten Jahren zu einer Erweiterung der Lagerflächen des in der Ulmer Straße ansässigen Autohändlers. Diese Erweiterung ragt mittlerweile über das Flurstück des Mühlbachkanals hinaus und in das südlich angrenzende Flurstück 1058 hinein und ist teilweise befestigt.

Der Mühlbach und Aubach sind als Gewässer nicht mehr vorhanden, das ehemalige Bachbett existiert jedoch teilweise als Flurstück noch.

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht verkehrlich erschlossen. Die mögliche Erschließungsstraße zweigt von der Beundstraße über den bereits im Ansatz (Baustraße) hergestellten Stich „Am

Aubachgraben“ ab. Im Süden wie auch im Nordwesten wurde ein 2,5 Meter breiter beginnender Fuß- und Radweg bereits planungsrechtlich gesichert.

Laut Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Göppingen sind lediglich auf dem Flurstück des ehemaligen Mühlkanals (Flst. 234/11) Altlasten vorzufinden. Für die altlastenverdächtige Fläche besteht derzeit keine Exposition.

Das Schalltechnische Gutachten vom 16.08.2017 bestätigt, dass eine Bebauung des Beunds möglich ist. Für das Plangebiet ist vor allem der im Norden angrenzende Autohandel als Lärmquelle relevant. Für den nördlichen Planbereich werden tagsüber Werte im Abstand von 25 Meter zur Lärmquelle (Werkstattbereich) von 50 bis 55 dB(A) erreicht. Nachts werden Immissionswerte von 35 bis 40 dB(A) eingehalten. Maßnahmen für den Schallschutz sind durch den Abstand von Werkstatt und geplanter Wohnbebauung von knapp 50 Meter nicht erforderlich.

Die Plausibilitätsprüfung zur artenschutzrechtlichen Relevanz ergab, dass seit der Erstuntersuchung im Jahr 2013 keine Entwicklungen eingetreten sind, die ein Vorkommen von planungsrechtlich relevanten Arten zwischenzeitlich annehmen lassen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen nach BNatSchG bzgl. der Rodungszeiträume kann ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG durch die Realisierung des Bebauungsplanes bei europäischen Vogelarten berührt werden. Für andere Artengruppen kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Das Klimagutachten stuft die Auswirkungen einer Bebauung als verhältnismäßig gering ein. Dennoch sollte der als Kaltluftbahn identifizierte Bereich unter Beachtung der aufgestellten Planungsempfehlungen geplant werden.

## 4. Planungskonzept

Das Plangebiet „Am Aubachgraben“ orientiert sich am westlich angrenzenden Bestand und führt die bestehende Baustruktur sinnvoll weiter bzw. schließt diese ab. Im Norden und Süden sind Grünflächen geplant. Zum einen wird die im Bebauungsplan „Beund, entlang der Weberstraße“ ausgewiesene Spielplatzfläche erweitert, zum anderen kann im Norden der Auftakt zu einem qualitativ hochwertigem Grünraum geschaffen bzw. sinnvoll erweitert werden. Dabei wird ein gesamtheitliches Konzept verfolgt, welches in der Renaturierung bzw. Offenlegung des Unterbaches münden soll. Dieses Konzept verfolgt ebenfalls das Ziel eine rad- und fußfreundliche Durchquerung des Beunds zu gewährleisten. Daher wird der westlich bereits hergestellte Rad- und Fußweg auf Flst. 1056/1 im Bebauungsplan weitergeführt.

Die Flächen des Geltungsbereichs (rund 5165 m<sup>2</sup>) werden für ca. 3015 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen, für ca. 690 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen, für ca. 1460 m<sup>2</sup> Grünflächen genutzt.

Sowohl die Baustruktur als auch die Bauformen orientieren sich am westlich angrenzenden Bestand. Dabei werden die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens berücksichtigt. Somit bleibt der Norden des Gebiets unbebaut. Zudem entsteht eine aufgelockerte Bebauung welche keine Barriere für den Kaltluftstrom darstellt. Aspekte der Dachbegrünung werden ebenfalls umgesetzt.

Im Wesentlichen wird die bestehende dreigeschossige Mehrfamilienhausstruktur fortgeführt. Im Norden des Plangebiets erlauben die großzügigen Grünflächen ein viergeschossiges Punkthaus. Die Bebauung bildet damit den städtebaulichen Abschluss des westlichen Beunds.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Stichstraße „Am Aubachgraben“ zweigt von der „Beundstraße“ in Richtung Osten ab. Dieser Anschluss wurde bereits im Bebauungsplan „Beund, entlang der Weberstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und zunächst als Baustraße hergestellt. Mit dem Plangebiet „Am Aubachgraben“ erfolgt nun der endgültige Ausbau der Straße mit einer Breite von 5,5 Meter und die Herstellung der geplanten 10 öffentlichen Stellplätze an der Beundstraße und am Aubachgraben. Die Wendeanlage erlaubt das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Zudem sind hier weitere 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Wendeanlage ermöglicht eine Feuerwehr-Aufstellfläche von mindestens 12x7 Meter.

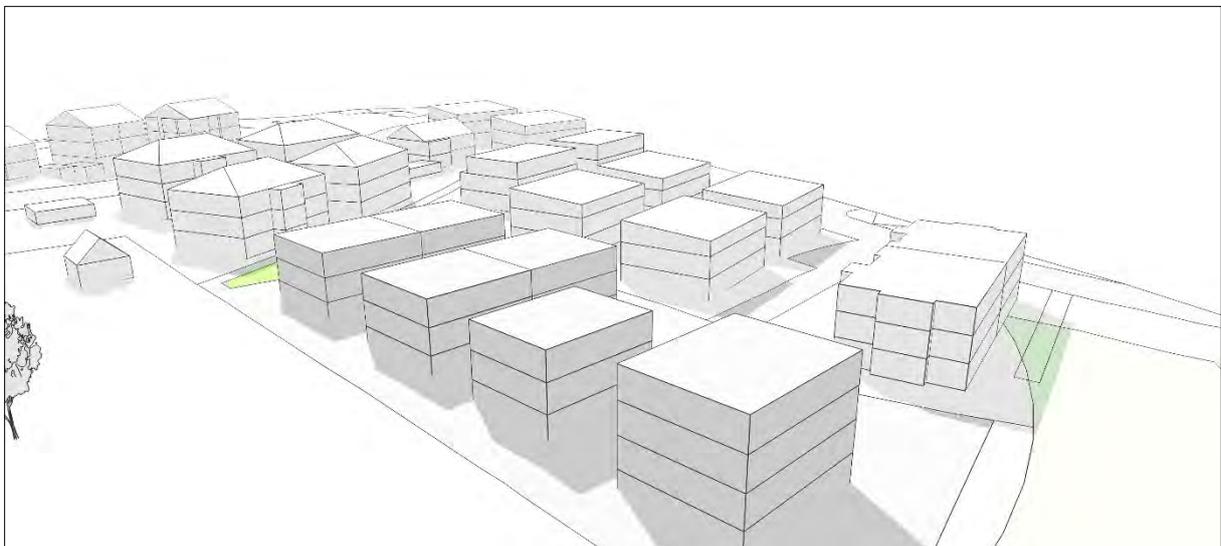


Abbildung 3: Modell des städtebaulichen Entwurfs

## 5. Planinhalt

### **Art der baulichen Nutzung und Ausnahmen**

Für das Gebiet wird entsprechend der Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um jegliches Störpotenzial zu vermeiden, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen kann ausgelöst durch den erhöhten Stellplatzschlüssel bis 0,8 überschritten werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

### **Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen**

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient der harmonischen Einbindung der Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld. In Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe können hierdurch einheitliche Gebäudehöhen sichergestellt werden. Die

Festsetzung erfolgt als OK-Rohbaumaß und wird in m. ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung ist um maximal 20 cm Über- oder Unterschreitung von der festgesetzten Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung erreicht werden. Die festgesetzten EFH's orientieren sich am geplanten Straßenniveau. Die EFH's beziehen sich auf die unverbindlich festgesetzten Grundstücksaufteilungen. Sollten sich im Rahmen der Zuteilung/ Aufsiedlung des Gebietes andere Grundstücksgrenzen ergeben, sind die festgesetzten EFH's sowie das Straßenniveau heranzuziehen. Gegebenenfalls können gemittelte Werte gebildet werden. Die EFH ist in diesem Fall mit dem Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverband Eisingen-Ottenbach-Salach abzustimmen.

### **Höhe baulicher Anlagen/ Wandhöhe/Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen dient der Beschränkung der Höhenentwicklung und Vollgeschossen von Gebäuden. Um die Höhe eindeutig zu begrenzen, wird hier zwischen der Wandhöhe (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Dachhaut) bei Pultdächern und der Gebäudehöhe bei Flachdächern (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Attika) unterschieden. Über die Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude soll ein harmonisches Gesamtbild des Plangebietes entstehen.

### **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen definiert.

### **Nebenanlagen**

Die Größe von Nebenanlagen wird außerhalb der Baufenster im Gesamten auf 18 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt.

### **Verkehrsfläche**

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist daher unverbindlich.

### **Behandlung von Böden**

Anfallender kulturfähiger Oberboden von Baumaßnahmen ist zwecks Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wieder einzubauen.

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

Zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft wird auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Maßnahmenflächen dienen einem übergeordneten Konzept, welches neben einer Fuß- und Radwegverbindung das Ziel der Renaturierung des Beunds verfolgt. Insbesondere soll hierbei der ehemalige Bachlauf des Unterbachs offengelegt werden. Ebenfalls soll auf der Fläche eine naturnahe Bepflanzung erfolgen. Weiterführend steigert das Konzept die Aufenthaltsqualität durch angebotene Sitzgelegenheiten.

### **Herstellung des Straßenkörpers**

Für die Herstellung des Straßenkörpers, können Betonfüße, Böschungen, Stützmauern und ähnliches auf privaten Grundstücken erforderlich werden. Für den Bau und die Sanierung von Straßen und Wegen ist die Festsetzung unabdingbar.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

In der Umgebungsbebauung sind sowohl Pult-, Walm-, Sattel- als auch Satteldächer vorzufinden. In Anlehnung an die Umgebung werden die südlichen Mehrfamilienhäuser mit Pult- oder Flachdächern zugelassen. Im Norden ist für den Geschosswohnungsbau ein Flachdach festgesetzt. Hierbei wird neben der Geschossigkeit auch über die Dachform der städtebauliche Bogen zur Ulmer Straße gespannt.

### **Dachbegrünung**

Durch Festsetzen einer extensiven Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer von Hauptgebäuden und Garagen wird der Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Von einer Dachbegrünung kann (vollflächig oder teilflächig) abgesehen werden, wenn das Dach durch Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen genutzt wird. Die Nutzung von nachhaltigen, regenerativen Energiequellen verringert durch den Schutz von Ressourcen ebenfalls den Eingriff in die Natur.

### **Außenantennen**

Die Fassade und Dächer sollen nicht mit einer Vielzahl von Außenantennen verunstaltet werden. Deshalb wird deren Zahl pro Gebäude beschränkt.

### **Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen**

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen werden ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflussen. In Eislingen ist es schon seit vielen Jahren Standard, sämtliche Leitungen unterirdisch verlegen zu lassen. Somit wird eine verbesserte Gestaltungsqualität im Stadtraum erreicht.

### **Einfriedungen**

Um ein offenes und freundliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu wahren, sind tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur bis 1 m Höhe und in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

### **Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten**

Das Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

### **Müllbehälter**

Frei stehende Standorte von Müllbehältern sind aus stadtgestalterischen Gründen an drei Seiten zu begrünen.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf soll so wenig wie möglich verändert werden. In letzter Zeit wurde bei Bauvorhaben vermehrt festgestellt, dass erhebliche Anschüttungen vorgenommen wurden, um vollständig ebene Grundstücke zu erhalten. Die Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken wurden nicht weich abgeböscht, sondern erhalten aufgrund von Stützmauer auf der Grenze eine harte und teilweise hohe Kante. Um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten, die Höhenlage der Grundstücke zu begrenzen, harmonische Übergänge zwischen angrenzenden Flurstücken und dem öffentlichen Straßenraum sowie das Einfügen der Gebäude in das Gelände sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücke und zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

### **Stellplatzsatzung**

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt, da viele Haushalte mehr als einen Pkw besitzen. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel wird der öffentliche Verkehrsraum entlastet. Die erforderlichen Stellplätze, die über das übliche Maß der Landesbauordnung von 1 pro Wohneinheit hinausgehen, können auch als „gefangene“ Stellplätze nachgewiesen werden. „Gefangene“ Stellplätze sind Stellplätze, die nur über einen anderen Stellplatz angefahren werden können. Damit das Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch offene Stellplätze bestimmt wird, sind bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten bis auf zwei oberirdische Stellplätze pro Gebäude, alle nötigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Zur besseren Zugänglichkeit sind von dieser Regelung Behindertenstellplätze ausgenommen.

## **7. Bodenordnung und Planverwirklichung**

Um im Plangebiet zweckmäßige Grundstücke für eine Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet eine Umlegung durchgeführt. Die Eigentümer im Plangebiet haben sich vertraglich bereit erklärt, an der Umlegung teilzunehmen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt das Bodenordnungsverfahren.

Der Verfahrensabschluss wird im Frühling 2020 erwartet. Die Mittel für die Erschließung sind in den Haushalt 2021 eingeplant. Die Verfahrenskosten werden über den Verwaltungshaushalt getragen.

Eislingen/Fils,  
den 27.11.2019/02.03.2020  
Fachbereich Bauen / Planungsamt  
61-Rei

Dirk Ringleb  
Fachbereichsleiter  
Bauen

## Anlagen

1. Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen, Landratsamt Göppingen
2. Merkblatt Flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser, Landratsamt Göppingen
3. Plausibilitätsprüfung zur artenschutzrechtlichen Relevanz, Planungsamt, 08.10.2019
4. Schallimmissionsprognose, TÜV-Süd, 16.08.2017
5. Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, 02.07.2014