

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Eberstadt  
Gemarkung: Eberstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Mühlweinberge, IV. Teil

**Entwurf**

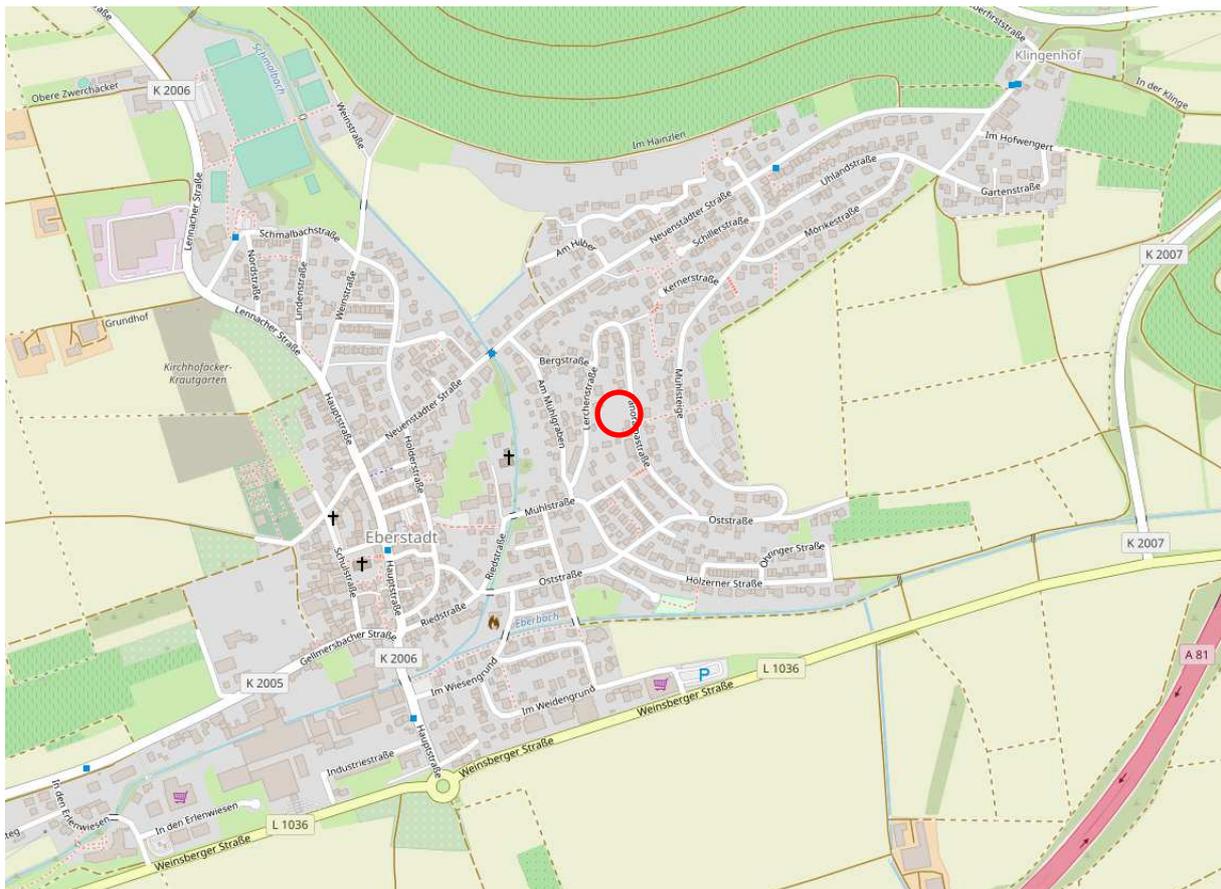
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Eberstadt. Es liegt an der Panoramastraße und grenzt umliegend an die vorhandene Wohnbebauung. (vgl. nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 371/1.



© Openstreetmap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Eberstadt liegt eine konkrete Bauanfrage für ein Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 371/1 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die eine Neubebauung entsprechend der mit der Bauanfrage verbundenen geplanten Struktur nicht ermöglichen.

Eine Nachverdichtung ist aufgrund der Lage nahe dem gewachsenen Ortskern sinnvoll und gewünscht und entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Daher wird die vorliegende Bauanfrage für eine Wohnbebauung von der Gemeinde zum Anlass genommen, um mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Bauland für den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist demnach die Änderung des geltenden Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und durch das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Eberstadt für den Bauherren und sein Vorhaben Planungssicherheit schaffen und zugleich die geplante Bebauung konkret zu steuern und die vorhandene Baulücke in einem mit der umgebenden Nutzung verträglichen Maße zu schließen.

Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## **3. Planerische Vorgaben**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Plangebiet im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“, 3. Fortschreibung 2005, als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Mühlweinberge“, in Kraft getreten am 16.03.1968, überplant, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die vom vorliegenden Vorhaben betroffenen Flächen liegen allerdings außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als nach Westen geneigter Hang dar und fällt von der Panoramastraße von ca. 206,0 m üNN im Osten auf ca. 200,0 m üNN im rückwärtigen Bereich ab.

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird momentan als privates Wiesengrundstück genutzt, auf welchem vereinzelt Bäume stehen. Es ist von Wohnnutzungen umgeben. Im südlichen Planbereich befindet sich ein einzelner großer Garagenbau samt geschotterter Zufahrtbereichen.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das Nachverdichtungspotential innerhalb des Baugebiets aktiviert werden.

Die geplante Bebauung nimmt insbesondere die gewachsene Struktur der umliegenden Bebauung auf und bildet entlang der Panoramastraße eine sinnvolle städtebauliche Abrundung und Fortführung der nördlich und südlich liegenden Bestandsbebauung. Geplant ist ein Wohnhaus, mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss, das sich höhenmäßig in die angrenzende Umgebung einfügt. Aufgrund der topographischen Situation handelt es sich, neben dem Erdgeschoss, auch bei dem Untergeschoss um ein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn.

Die Erschließung des Grundstücks soll von der Panoramastraße aus erfolgen. Die im Untergeschoss vorgesehene Garage wird über eine bereits bestehende Zufahrt im südöstlichen Teilbereich des Flurstücks 371/1 erschlossen.

Der Vorhabenträger hat einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Durch die zentrale Lage innerhalb des Teilorts sind die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut erreichbar, was eine Nachverdichtung an dieser Stelle begrüßenswert macht.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen weitestgehend auf die Rahmensetzung.

Gemäß § 12 (3) BauGB wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein Einfamilienhaus, eine Garage und Nebenanlagen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (siehe Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine sowohl flexible als auch effektive Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials.

Dies entspricht dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und lässt dennoch genügend Raum für Freiflächen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude erfolgt über das festgesetzte Baufenster. Entsprechend des geplanten Vorhabens sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung an das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben. Für die Zulässigkeit von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Damit wird eine Dichte erreicht, die den Maßstab der Umgebung nicht beeinträchtigt und mit der sich die Nachverdichtung in die Umgebung einpasst.

Garagen, überdachte Stellplätze und Haustechnikräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (GaHt) zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung auch gestalterisch harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Um eine großzügige, aber dennoch an die Umgebung angepasste Dachgestaltung sicherzustellen, werden die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° sowie eine Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen sowie braune und anthrazitfarbenen Materialien zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von mindestens 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie auf den privaten Grundstücken. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrsgefährdende Zustände in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Somit wird auch der Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß reduziert.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung eines Baugrundstücks (Maßnahme der Innenentwicklung) und durch eine hohe Nutzungsmöglichkeit über die vorgegebene Grundflächenzahl entsprochen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen sind. Diese dienen der Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Garagenzufahrten sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Zur Kompensation des Verlustes einer Fortpflanzungsstätte der Blaumeise müssen im Umfeld des Plangebiets (Gehölzrand) 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (Lochdurchmesser 28 mm) platziert werden.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Zur Erzeugung/Nutzung regenerativer Energien sind auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße Panoramastraße.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen. Da es sich um die Bebauung einer Baulücke handelt, werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

## 8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 9,3 Ar
------------------------------	------------

## 9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 372 m<sup>2</sup> erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogel-schutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt. (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 11.01.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung:**

### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

**gefertigt durch:**

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Vorhabenträger:**

Morena und Felix Krieger  
Roßbäckerstraße 49  
74189 Weinsberg

**gefertigt durch:**

Martina Egenter, Dipl.Ing. (FH)  
Freie Architektin  
Badweg 9  
74182 Obersulm

### **Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

**gefertigt durch:**

Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm