

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Abstatt  
Gemarkung: Abstatt

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Untere Drittelgasse“

Begründung

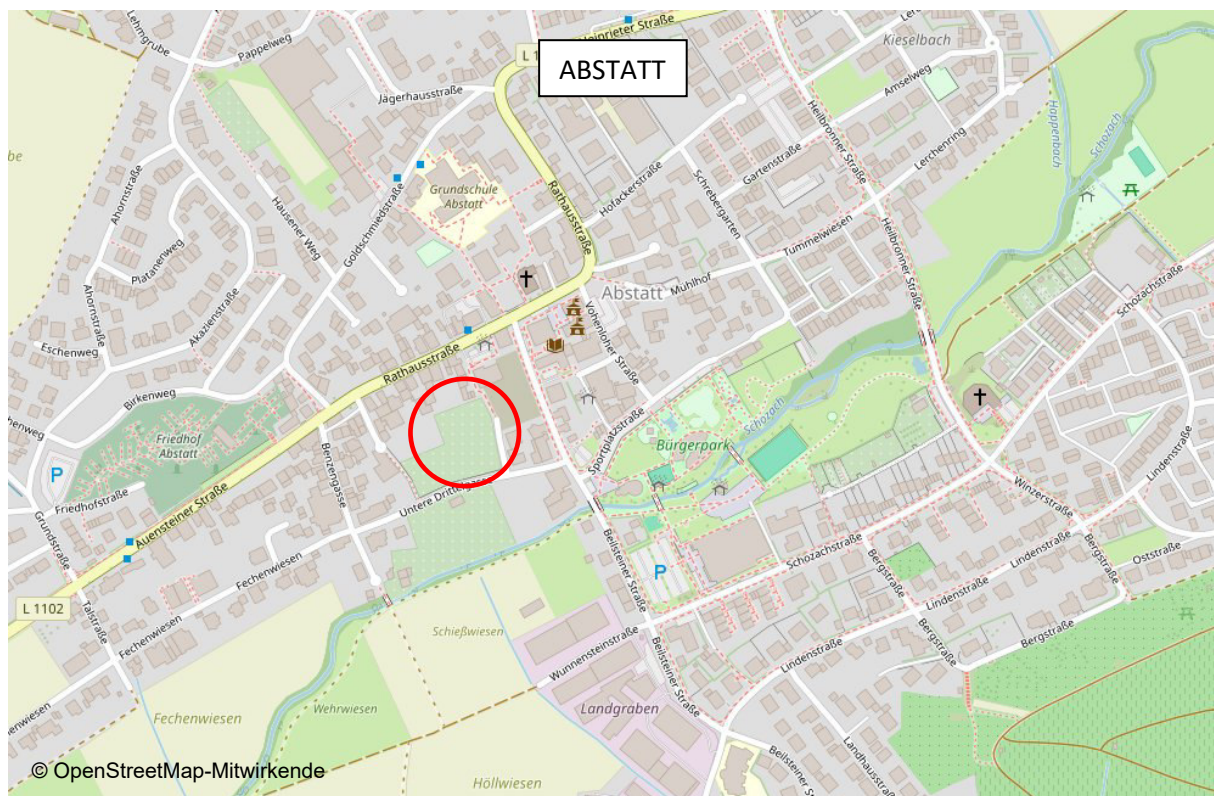
VORENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Abstatt und umfasst Teile des unbebauten rückwärtigen Bereiches zwischen der Rathausstraße und Untere Drittelgasse. Das Plangebiet wird im Süden durch die Untere Drittelgasse begrenzt, im Osten stößt es an einen Stichweg, der im weiteren Verlauf eine Fußweganbindung zur Rathausstraße sicherstellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 8, 9, 15/1, 16 und 26 sowie die Teile der Flurstücke Nr. 6 (Untere Drittelgasse), 17, 18 und 21/3. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (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.

Im Sinne einer Nachverdichtungsmaßnahme soll durch die Erschließung von innerörtlichen Brachflächen eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Zur städtebaulichen Steuerung ist die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch die eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

### **Bebauungsplan**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet nicht überplant, es wäre demgemäß nach § 34 BauGB zu beurteilen, soweit die Grundstücke noch als Baulücke angenommen werden können.

## **4. Momentane Nutzung/Bestand**

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab, von ca. 237m üNN auf ca. 233m üNN an der Grundstücksgrenze zur Unteren Drittelgasse.

Es ist derzeit überwiegend unbebaut, die Freiflächen wurden bzw. werden als Gärten genutzt. Das Flurstück 26 ist mit einer neuwertigen Garage bebaut, die erhalten bleiben soll und vom östlich angrenzenden Stichweg angefahren wird.

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

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauland für eine Wohnbebauung zu schaffen und diese Bebauung entsprechend zu steuern. Die Nachverdichtungsmaßnahme unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde, den dringend benötigten Wohnraum auf innerörtlichen Baugrundstücken zu schaffen (Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

### **Erschließung**

Ausgehend von der bestehenden Straße „Untere Drittelgasse“ wird der rückwärtige Bereich über einen Wohnweg erschlossen, wie es bereits weiter östlich im Zuge der Bebauung „Neue Ortsmitte“ umgesetzt wurde. Der Wohnweg hat ausschließlich Erschließungsfunktion für die anliegenden Baugrundstücke, er verfügt über eine Wendemöglichkeit für Pkw. Zur Freihaltung der Wendemöglichkeit sind zusätzlich öffentliche Stellplätze angeordnet. Der Bestandsabschnitt der „Untere Drittelgasse“ wird durch die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen in Kombination mit Baumquartieren verkehrsberuhigt. Da der Wohnweg nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden kann ist an der Einmündung ein Sammelplatz

vorgesehen, wo die Müllbehälter am Tag der Abholung bereitgestellt werden können. Das Müllfahrzeug kann die Untere Drittelgasse regulär aus östlicher oder westlicher Richtung befahren.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der angestrebten Nutzung, des vorhandenen Bedarfs, der umgebenden Bebauung und des bestehenden Planungsrechts in den angrenzenden Gebieten wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden und aufgrund der Flächenansprüche, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 Und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 einer höchsten Gebäudepunkts (HGP) bestimmt wird. In Verbindung mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert. Die zugelassenen Höhen ermöglichen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen. Um dabei bei Gebäuden mit Flachdach eine zu hohe Wandwirkung zu vermeiden, sind die obersten Geschosse als Staffelgeschoss auszubilden (siehe auch Schemaschnitt im Planteil).

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, die Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude erfolgt über die festgesetzten Baufenster.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Balkone und Terrassen sind ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.

Garagen und Carports sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig, sie können jedoch unter bestimmten Vorgaben auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen wird das Konzept der angrenzend in den letzten Jahren entstandenen Bebauung aufgegriffen und zusätzlich zum gängigen Satteldach wahlweise auch Flachdach zugelassen. Um bei dieser Bauform eine zu hohe Wandwirkung zu vermeiden, sind die obersten Geschosse als Staffelgeschoss auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern sollen einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten und eine optische „Abschottung“ einzelner Grundstücke verhindern, die Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich einzugrünen. Um die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen zu gewährleisten sind mit Einfriedungen und Stützmauern bestimmte Abstände zu diesen einzuhalten.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs werden gefördert, wenn der ruhende Verkehr in erster Linie auf den privaten Grundstücken untergebracht ist. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl je Wohnung, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Untere Drittelgasse sichergestellt, wie unter Kapitel 5 beschrieben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren konzipiert, aufgrund der gegebenen Topografie ist ein Anschluss an die vorhandene Infrastruktur in der Unteren Drittelgasse vorgesehen, hier verläuft ein Hauptsammler.

## **7. Fläche des Plangebiets**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 34,3 Ar.

## **8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung der artenschutzfachlichen Belange wurde eine entsprechende Begutachtung erstellt (vgl. Anlage). Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die Empfehlungen wurden in die Hinweise aufgenommen.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.01.2025

Käser Ingenieure  
Büro für Vermessung und Stadtplanung

### **Anhang der Begründung:**

#### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn

Bauen, Umwelt und Nahverkehr

Lerchenstraße 40

74072 Heilbronn

### **Anlage der Begründung:**

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

bearbeitet durch:

Roosplan

Freiraum, Stadt, Landschaft

Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

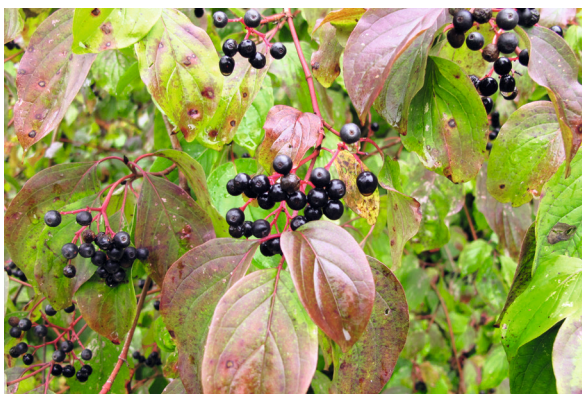
- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

**BÄUME**

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

**LEGENDE**

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

**LEGENDE**

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

**STRÄUCHER**

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6