



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„04/16 Waldstraße / Erlenweg“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf (Erneute Offenlage)

Planstand: 18.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhaben	7
5.2	Änderungen nach der Offenlage	7
5.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.4	Plandaten	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	16
7.5	Umgang mit Bodenaushub	17
7.6	Immissionen	17
7.7	Verkehr	18
8.	Angaben zur Planverwirklichung	18
8.1	Zeitplan	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige „Ortsbauplan Kocherwald-Siedlung“ aus dem Jahr 1955. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung zusätzlicher Baulandpotentiale in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu schaffen, wird eine Änderung des Baulinienplans erforderlich. Dazu soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, im Ortsteil Kochendorf aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines Bestandsgebiets zu schaffen, um den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Der Stadt liegt bereits eine Bauvoranfrage im Plangebiet vor.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 8.439 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Kocherwald am nordwestlichen Ortsrand von Kochendorf, südlich des Erlenwegs.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5118/1 (t), 5119/5 (t), 5120/1, 5120/2, 5120/3, 5120/4, 5121, 5122, 5123, 5123/1, 5123/2, 5124, 5124/1, 5124/2, 5124/3, 5125, 5126 (t), 5126/1, 5127/1, 5127/2, 5127/3, 5127/4, 5127/7, 5127/8, 5127/9, 5127/10, 5127/11 und 5127/12.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha.

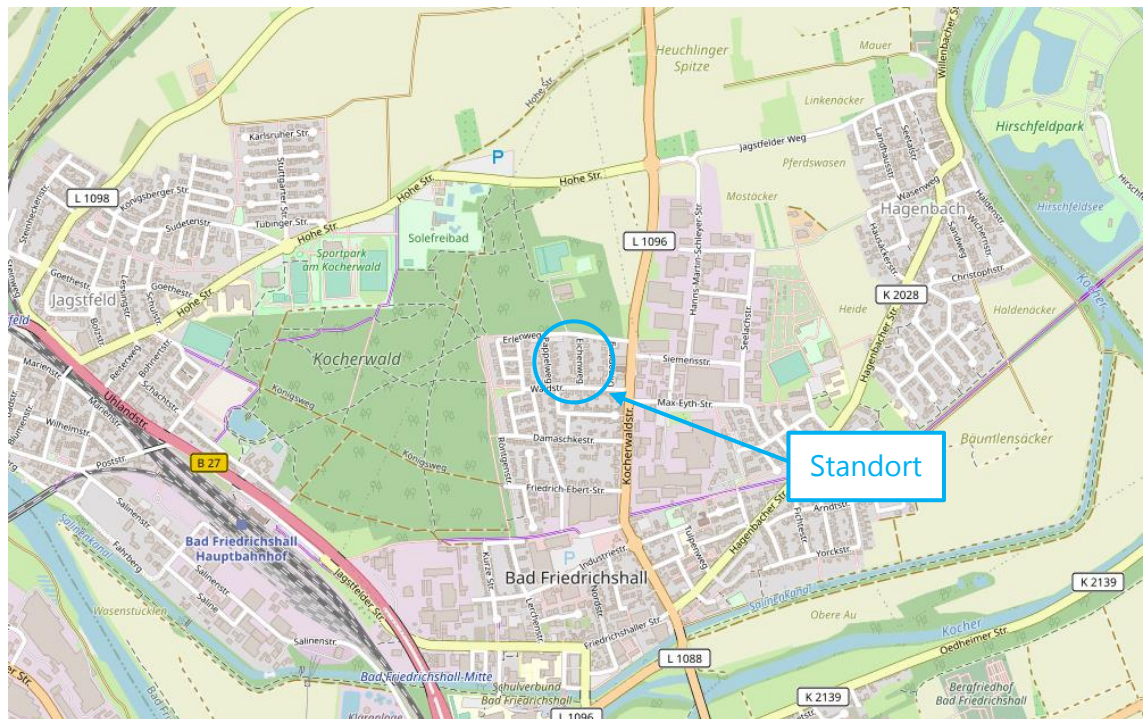


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 01.09.2023)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Diese orientieren sich größtenteils zu den angrenzenden Straßen, Pappelweg, Eichenweg und Ulmenweg, hin. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich die Hausgärten. Die Garagen sind aufgrund der teilweise schmalen Grundstückszuschnitte vereinzelt nach hinten abgerückt, sodass längere befestigte Zufahrten bestehen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich am Erlenweg ein bestehender öffentlicher Parkplatz mit ca. 60 Parkplätzen. Nördlich grenzt der Kocherwald an, in dem sich das Sportgelände des Tennisvereins TC Bad Friedrichshall sowie des Rad- und Rollschuhvereins RRV 1908 e.V. Bad Friedrichshall befindet. Westlich des Plangebiets befindet sich die Gaststätte „Schnitzel Charly“.

Östlich angrenzend, getrennt durch den Ulmenweg, befinden sich eine Autowerkstatt, ein Autohändler und ein Reifenservice sowie die Kapelle „Sieben Schmerzen Mariens“.

Südlich grenzt die Wohnbebauung entlang der Waldstraße, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, an.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation: o.l. Parkplatz am Erlenweg, o.r. Blick nach Süden in den Pappelweg, u.l. Gartenbereich zwischen Bebauung Pappelweg und Bebauung Eichenweg, u. r. Blick vom Parkplatz nach Osten auf die Bebauung am Eichenweg (Eigene Aufnahmen, Juli 2023)

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Erlenweg, den Pappelweg, den Eichenweg, den Ulmenweg und die Waldstraße an die Kocherwaldstraße L 1096 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In ca. 900 m Luftlinie befindet sich der Bahnhof Bad Friedrichshall.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen bereits Anschlüsse an die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung. Die Müllentsorgung ist über das bestehende Straßennetz gesichert.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im Plangebiet besteht der „Ortsbauplan Kocherwald-Siedlung“ aus dem Jahr 1955.

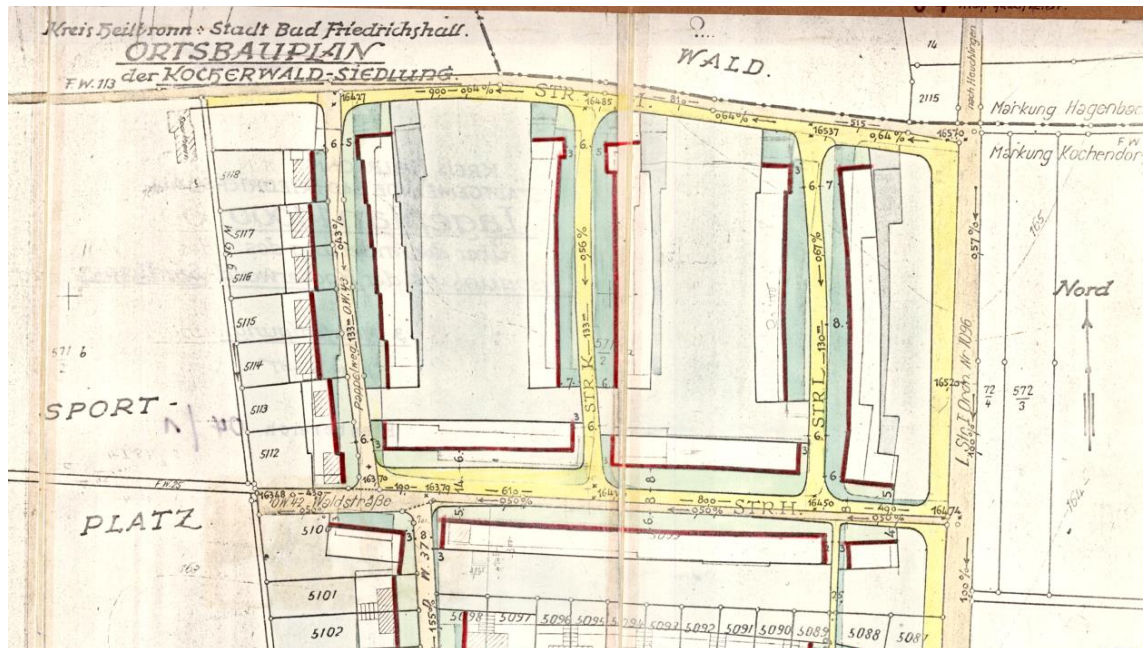


Abb. 3: Auszug aus dem seit 1955 rechtskräftigen Baulinienplan „Ortsbauplan Kocherwald-Siedlung“ (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Bad Friedrichshall gehört zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart in der Region Franken. Darüber hinaus ist die Stadt Teil des Mittelbereichs Neckarsulm.

Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des aktuellen Regionalplans ist Bad Friedrichshall ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt werden soll.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Die Stadt Bad Friedrichshall wird im Regionalplan als Unterzentrum gewertet und dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.2.1 (N) findet sich die Stadt Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (–Mosbach) entlang der B 27.

Gemäß Plansatz 1.2.5 (Grundsatz) ist die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Raumordnung.

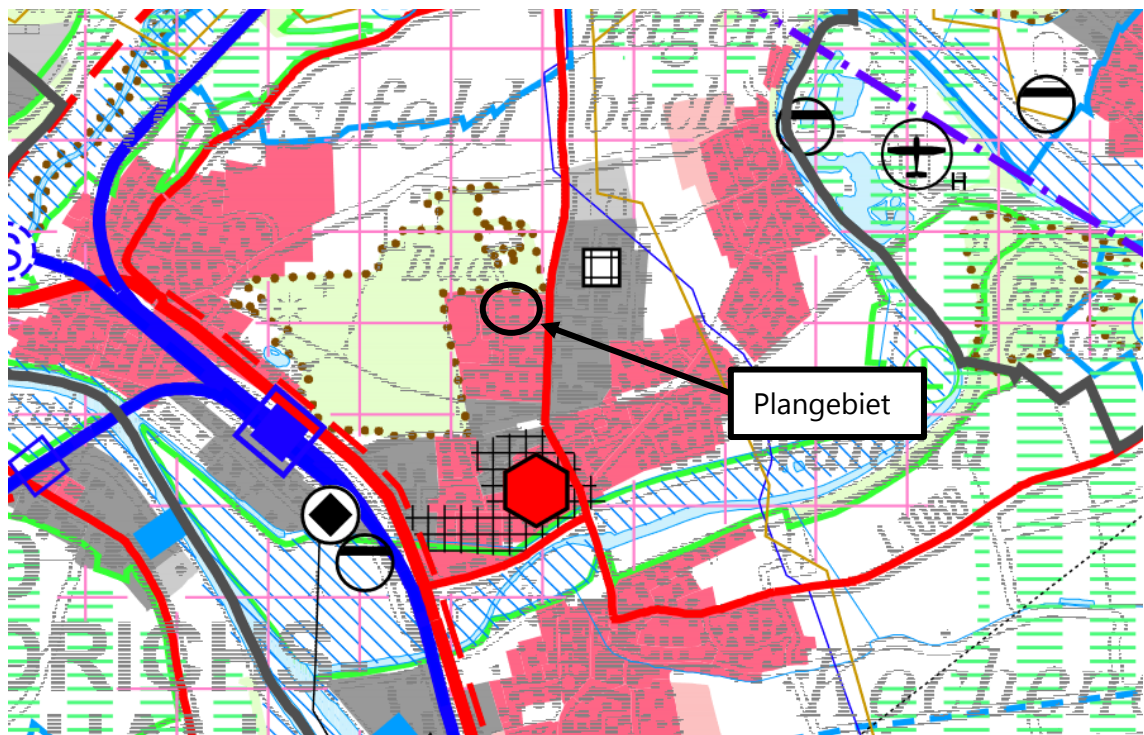


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

Für Bad Friedrichshall ist gemäß Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar festgelegt. Bei 31 Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich (Bestand), davon 27 Einzelhäuser mit je 1,5 Wohneinheiten (WE) und vier Doppelhaushälften mit je 1,0 WE, ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 45 WE. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro WE kann eine Bruttowohndichte von 42 festgestellt werden (vgl. Kap. 5.3). Die Dichte-Vorgabe des Regionalplans wird somit im Bestand unterschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich auch eine größere bestehende Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz) gesichert wird, die den umliegenden Nutzungen dient. Bezogen auf die Netto-Wohnbaufläche anstatt die

Geltungsbereichsgröße wird im Plangebiet im Bestand eine Bruttowohndichte von 50 erreicht. Da mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden soll, ist anzunehmen, dass die Dichtewerte im Gebiet künftig steigen. Die Planung entspricht damit der Vorgabe des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

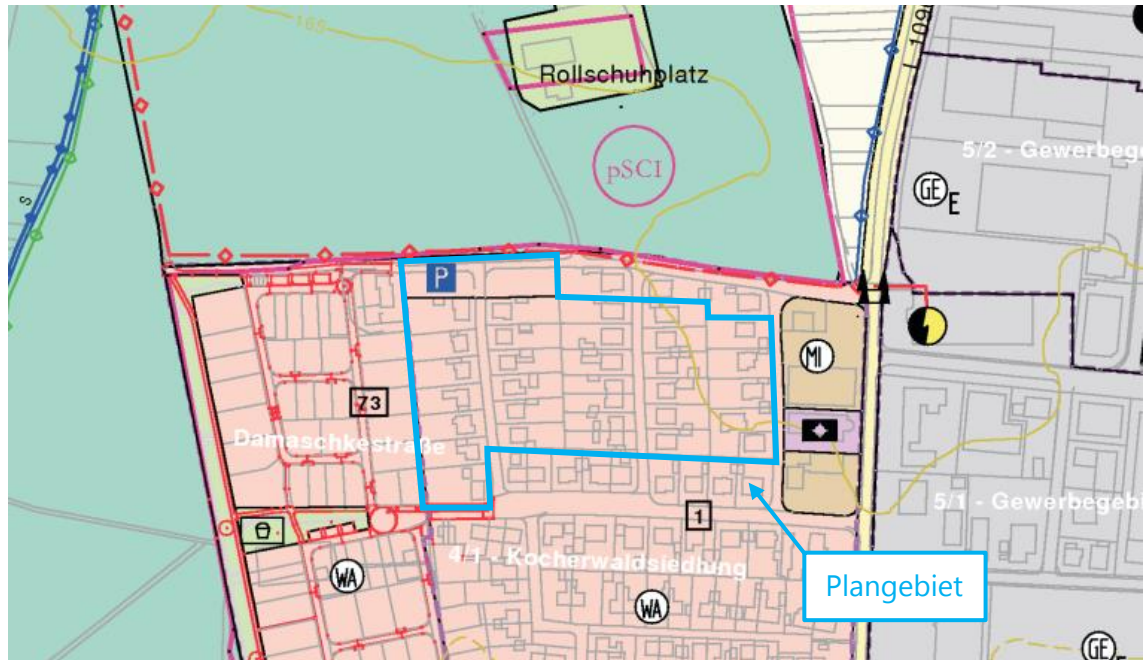


Abb. 5: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau als bestehende Wohnbaufläche WA dargestellt. Im Nordwesten ist ein öffentlicher Parkplatz dargestellt, dieser wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der Umgebung befinden sich die folgenden Schutzgebietsausweisungen:

FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“

Nördlich des Plangebiets grenzt der Kocherwald an, in dem das FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“ liegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, da lediglich das bestehende Wohngebiet nachverdichtet wird.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Kocherwald befindet sich in ca. 25 m Entfernung das Waldbiotop „Eichenbestand im Kocherwald O Jagstfeld“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine

erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, da lediglich das bestehende Wohngebiet nachverdichtet wird.

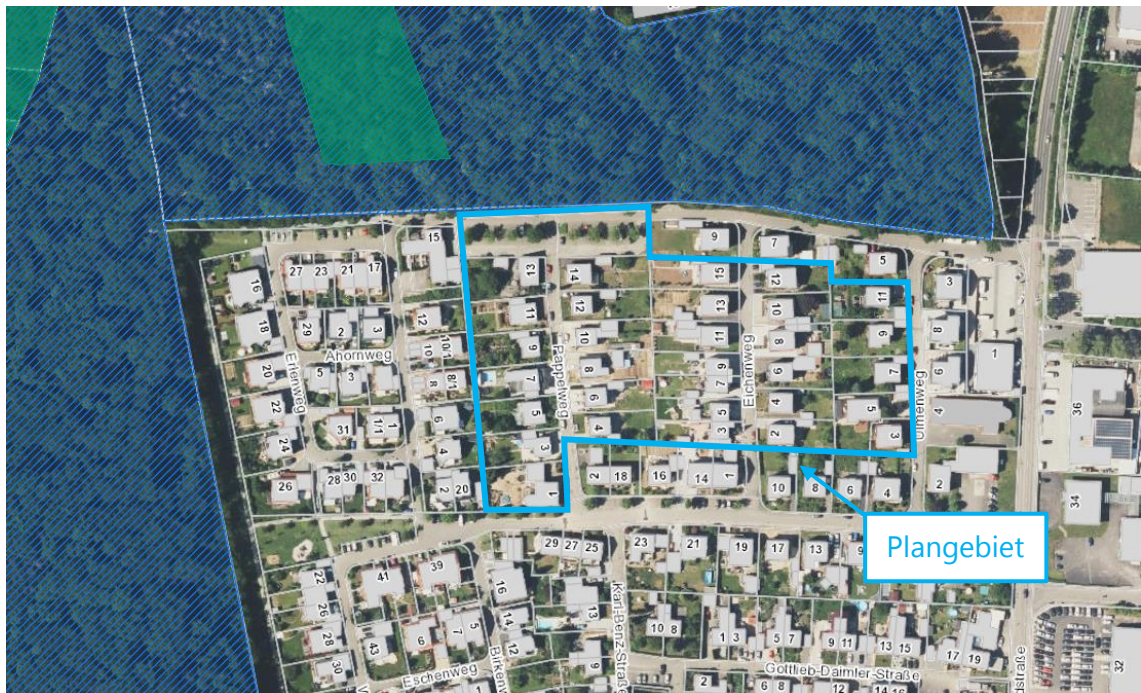


Abb. 6: Schutzgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 01.09.2023)

5. Plankonzept

5.1 Vorhaben

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang des Pappelwegs, des Eichenwegs, des Ulmenwegs sowie des Erlenwegs. Die Gartenzone bietet Potential für die Bebauung mit zusätzlichen Gebäuden. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs in Bad Friedrichshall soll dieses Innenentwicklungspotential aktiviert werden.

Damit sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen, wird die Kubatur durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und -längen begrenzt. Die bestehenden Gebäude sind zweigeschossig. Neubauten sollen in ihrer Höhe hinter den zur Straße bestehenden Gebäuden zurückbleiben. Daher wird die maximale Gebäudehöhe abgestuft auf 9 m an der Straße und 6 m im hinteren Grundstücksbereich festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit begrenzt, um eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten.

5.2 Änderungen nach der Offenlage

Anfang September 2024 fand ein Abstimmungstermin zwischen dem Landratsamt Heilbronn (mit Kreisökologin und Forstrevierleiter) und der Stadt Bad Friedrichshall statt. Der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist zwingend einzuhalten und wird

nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen (Darstellung gemäß der Abbildung in der Stellungnahme).

Die Baugrenze wird nach Süden zurückgenommen. Die drei nordöstlichen Grundstücke (Flst. 5127/5, 5127/6, 5124/4), bei denen sich die Baugrenze innerhalb der Zone des 30 m Waldabstand befunden hätte, werden komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Bebauung in diesen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist gemäß der Abstimmung mit dem Landratsamt – Fachdienst Forst nicht möglich.

5.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Baugrundstücke sind bereits im Bestand über den Pappelweg, Eichenweg, Erlenweg, Ulmenweg sowie die Waldstraße angebunden. Die Zufahrt zu den geplanten Wohngebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird vorhaben- und grundstücksbezogen über ein Fahrrecht gesichert, das als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt bisher im Mischsystem. Die Kapazität des bestehenden Kanalnetzes wurde durch die Stadt geprüft und ist ausreichend, um künftig weitere Gebäude im Plangebiet im Mischsystem anzuschließen.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird lediglich an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, es erfolgen keine Einleitungen in Gewässer und es sind keine neue öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen bzw. erforderlich. Das Merkblatt DWA-A 102 gilt lediglich für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz) und ist daher nicht anzuwenden. Um die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts im Sinne der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung möglichst gering zu halten, wird im Plangebiet für die Neubebauung eine Dachbegrünung festgesetzt. Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Das städtische Ziel ist die Nachverdichtung im Plangebiet zur Schaffung von Wohnraum.

Eine Wasserhaushaltsbilanz, die der natürlichen Bilanz weitestgehend entspricht, wird im Plangebiet angestrebt. Im Sinne des übergeordneten Ziels, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz des unbebauten Gebiets so wenig wie möglich negativ zu verändern, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer
- Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig

Im Plangebiet soll eine flächensparende Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Grundstücke künftig einen hohen Überbauungsgrad aufweisen. Die verfügbare Fläche ist äußerst begrenzt. Ein Anlegen von

oberirdischen offenen Retentionselementen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken ist daher nicht umsetzbar. Der Aufbau eines Trennsystems für das Plangebiet wäre des Weiteren unverhältnismäßig und unwirtschaftlich.

Vor dem definierten Ziel der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung werden die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen daher als ausreichend erachtet.

Die Müllentsorgung kann problemlos über die Bestandsstraßen Waldstraße, Pappelweg, Erlenweg, Eichenweg und Ulmenweg erfolgen.

Die Stromversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wird von der Stadtverwaltung geprüft. Bei zwei Vollgeschossen und einer GFZ bis 0,6 sind 48 m³/h nachzuweisen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit für Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet. Ein Erdmassenausgleich wird angestrebt und erfolgt grundstücksbezogen, auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung.

5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets		
	22.432 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)		
	19.053 m ²	85,0 %
Verkehrsflächen		
	3.378 m ²	15,0 %
davon:		
Straßenfläche (inkl. Gehweg)	1.711 m ²	7,6 %
Parkplatz	1.371 m ²	6,1 %
Verkehrsgrün	296 m ²	1,3 %

Städtebauliche Kennwerte (Bestandsabschätzung)

Wohnbaugrundstücke	31	
davon: Einzelhäuser [EH]	27	17.203 m ²
Doppelhaushälften [DHH]	4	1.850 m ²
Wohneinheiten (WE)*	45	
Bruttowohndichte **	42	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EH / 1,0 WE je DHH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen ab Bezugshöhe begrenzt. Die auf Basis der Straßenoberkante festgesetzten Bezugshöhen ermöglichen dabei lagegerechte Gebäudehöhen, ohne die genaue Höhenlage der Gebäude selbst festzuschreiben; sie dienen auch als Orientierung für künftige Bauherren.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 (Bebauung Bestand) sind zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 (Bebauung zweite Reihe) sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe 6,0 m zulässig. Staffelgeschosse sollen in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Die maximale Wandhöhe entspricht daher der maximalen Gebäudehöhe und kann somit nur beim Bau von Flachdächern ausgeschöpft werden.

Die Gebäudehöhen orientieren sich auch an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Damaschkestraße / Erlenweg“.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist im Sinne einer offenen Bauweise zu verstehen, bei der die Gebäudelänge jedoch auf maximal 24 m begrenzt ist. Die Bauweise wird angepasst an die Umgebungsbebauung festgesetzt. Zu große Einzelbauten sollen vermieden werden. Mit 24 m Länge können sowohl Einzel- als auch Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) realisiert werden. Beispielhaft sind die bestehenden Doppel- und Reihenhäuser Erlenweg 17 - 21, Waldstraße 14/1 und 39, Buchenweg 8 und 8/1 sowie Buchenweg 10 und 10/1 zu nennen.

Zur flexiblen Bebauung der Grundstücke bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

Um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Gebäudehaupt-/Firstrichtung nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind aus diesem Grund nur parallel zu den zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken zu schaffen, sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Freihaltung der vorderen Grundstücksbereiche entlang der Straßenräume sind Nebenanlagen mit einem Volumen von über 40 m³ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um ein verträgliches Maß der Verdichtung zu ermöglichen, wird die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 Wohneinheiten je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte sowie 1 Wohneinheit je als Wohngebäude genutzte Reiheneinheit begrenzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die acht Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes werden erhalten.

Da im Plangebiet bereits Wohnhäuser mit dazugehörigen Gartenflächen bestehen und bei einer Nachverdichtung eine flexible Bebauung ermöglicht werden soll, werden darüber hinaus keine konkreten standortbezogenen Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke vorgeschrieben. Es werden allerdings Vorgaben zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze gemäß Artenliste bei Anpflanzungen gemacht.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um Bauwilligen eine möglichst große Flexibilität einzuräumen, werden in dem der Straße zugewandten Grundstücksbereich (Bestand) mit Nutzungsschablone 2 gemäß Planeintrag alle Dachformen mit Dachneigungen von 0-45° zugelassen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit Nutzungsschablone 1 gemäß Planeintrag sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Dies dient zum einen der Regenwasserrückhaltung im Sinne einer geringstmöglichen Veränderung der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz (vgl. Kap. 5.3). Zum anderen wird durch eine Flachdachbauweise mit maximalen Gebäudehöhen von 6m ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung erreicht und eine Verschattung der Nachbargebäude minimiert.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um eine zu massive Ausgestaltung des Staffelgeschosses als Dachgeschoss zu vermeiden. Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6 m zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung, auch in Bezug auf die Ortsrandlage am Kocherwald, auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen als standortheimische Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von

maximal 1,0 m auszubilden. Dabei darf die Ansichtsfläche maximal 50% der Zaunfläche betragen, der Holzzaun muss also zu 50% blickdurchlässig gestaltet sein.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu Fahrbahnflächen im öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Höhenbeschränkungen sind aus Gründen eines homogenen Straßenraumes auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität sowie einer transparenten Grundstückssituation und Durchlüftung im Wohnquartier sind an sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als standortheimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht:

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Bad Friedrichshall auf zehn Einwohner über fünf Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb für Wohnungen über 55 m² auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund getroffener Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen, je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m² Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit lediglich einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m² wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens 2 Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Regenwassernutzung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Nachverdichtung des Bestands. Somit wird dem in § 1a BauGB verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt.

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben dient dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung ein. Mit der Realisierung des Vorhabens kann zusätzlicher Wohnraum in Bad Friedrichshall geschaffen werden.

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits bebaut, dennoch ist durch die Planung eine Erhöhung des Versiegelungsgrads zu erwarten. So kann durch die Umsetzung verschiedener Bauvorhaben ein Angriff auf das Schutzgut Pflanzen erfolgen, da die vorherrschenden

Vegetationsstrukturen in den Hausgärten im Vorfeld einer Neubebauung entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, das jeweils vorhabenbezogen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in einer artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Punkt 7.2).

Boden und Wasser

Im Zuge der Bebauung bisher unversiegelter Bereiche wird die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird. Das Plangebiet weist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf.

Im Bebauungsplan wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Wege festgesetzt. Dadurch wird die Versickerung in diesen Bereichen gesichert, was dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Luft und Klima

Eine Neubebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zu negativen Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Versiegelte Oberflächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Für die Bebauung wird eine verbindliche Dachbegrünung von Dächern bis 5° Dachneigung festgesetzt. Diese wirkt sich durch Verdunstungs- und Abkühlungseffekte positiv auf das lokale Kleinklima aus. Gleichzeitig ist aus Sicht des Klimaschutzes eine Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale generell vor der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu priorisieren.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 2,6 ha und der bereits vorherrschenden Nutzung als Wohngebiet jedoch als nicht erheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gartengrundstücken geprägt. Eine Nachverdichtung im Plangebiet gliedert sich in den bestehenden Siedlungskörper ein und vervollständigt die Ortsrandlage.

Das Landschaftsbild wird somit nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt ist der planbedingte Eingriff aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im vorliegenden Fall als eher gering einzustufen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei ist unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich die Möglichkeit schaffen soll, Nachverdichtungsvorhaben im Plangebiet umzusetzen, und zu erwarten ist, dass konkrete Bauvorhaben mitunter erst in einigen Jahren vorliegen, erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. So können dann der aktuelle Zustand untersucht und geeignete Maßnahmen ermittelt werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten sowie der verbindliche Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Innenentwicklung und Nachverdichtung gefördert werden und diese einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten, entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im weiteren Sinne. Die Inanspruchnahme unbebauter (Außenbereichs-)Flächen, die der Versickerung, Kalt- und Frischluftbildung sowie Retention dienen, wird nicht angestrebt, stattdessen werden zunächst die Potentiale im bebauten Bestand genutzt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ oder einem Überflutungsgebiet bei HQ_{Extrem}.

In der Starkregengefahrenkarte ist ersichtlich, dass insbesondere die westliche Hälfte des Plangebiets bei einem extremen Starkregenereignis betroffen ist. Hier treten Überflutungstiefen von 0,1 bis 0,5 m auf. Im äußerst westlichen Bereich (Höhe Pappelweg Haus-Nr. 9 und 11) sind sogar Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu erwarten. In diesem Bereich sind durch den Bauherren Objektschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzusehen.

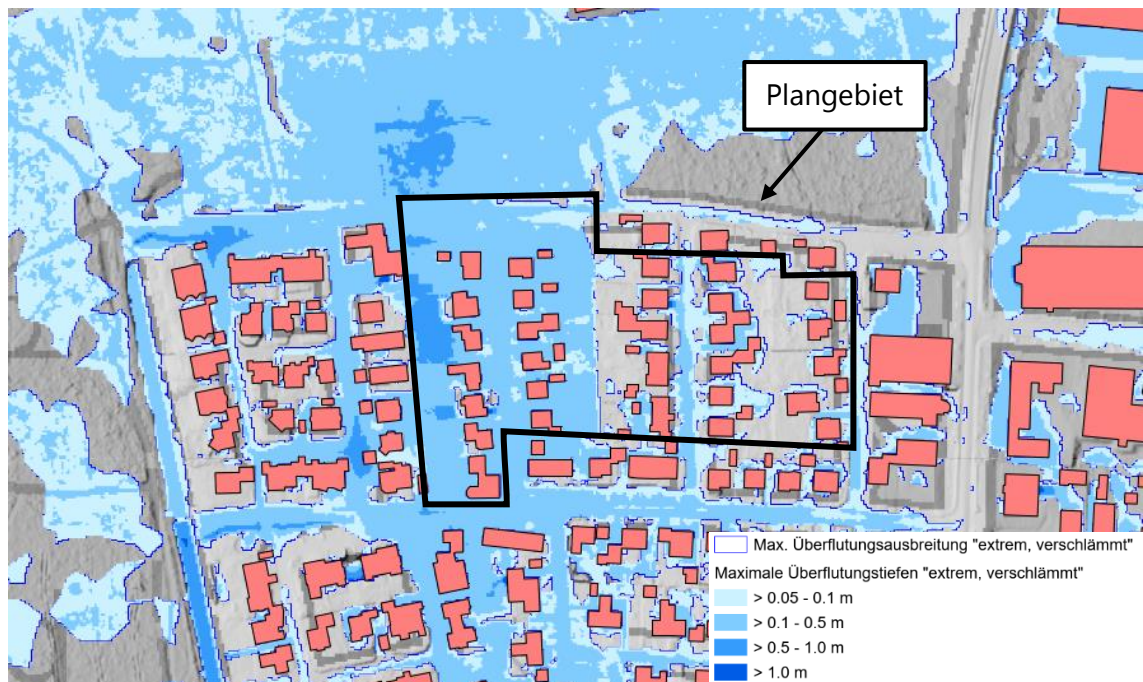


Abb. 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte: Maximale Überflutungstiefen "extrem, verschlammmt" (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können.

Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Der Bebauungsplan schafft zunächst nur die Möglichkeit für Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet. Der Umgang mit Bodenaushub ist grundstücksbezogen, auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung, zu klären. Es wird versucht, den entstehenden Aushub auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.

7.6 Immissionen

Durch die Nachverdichtung im Bestand ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen auf das umliegende Wohngebiet zu rechnen, da sich die Nutzung in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus sind in Bezug auf Immissionen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebiets durch die Umgebungsnutzungen (Wohngebiet und Wald) zu erwarten.

7.7 Verkehr

Mit dem Vorhaben geht eine unwesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher. Die Straßen im Gebiet sind ausreichend dimensioniert, um einen Anstieg des Verkehrsaufkommens (MIV) aufzunehmen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de