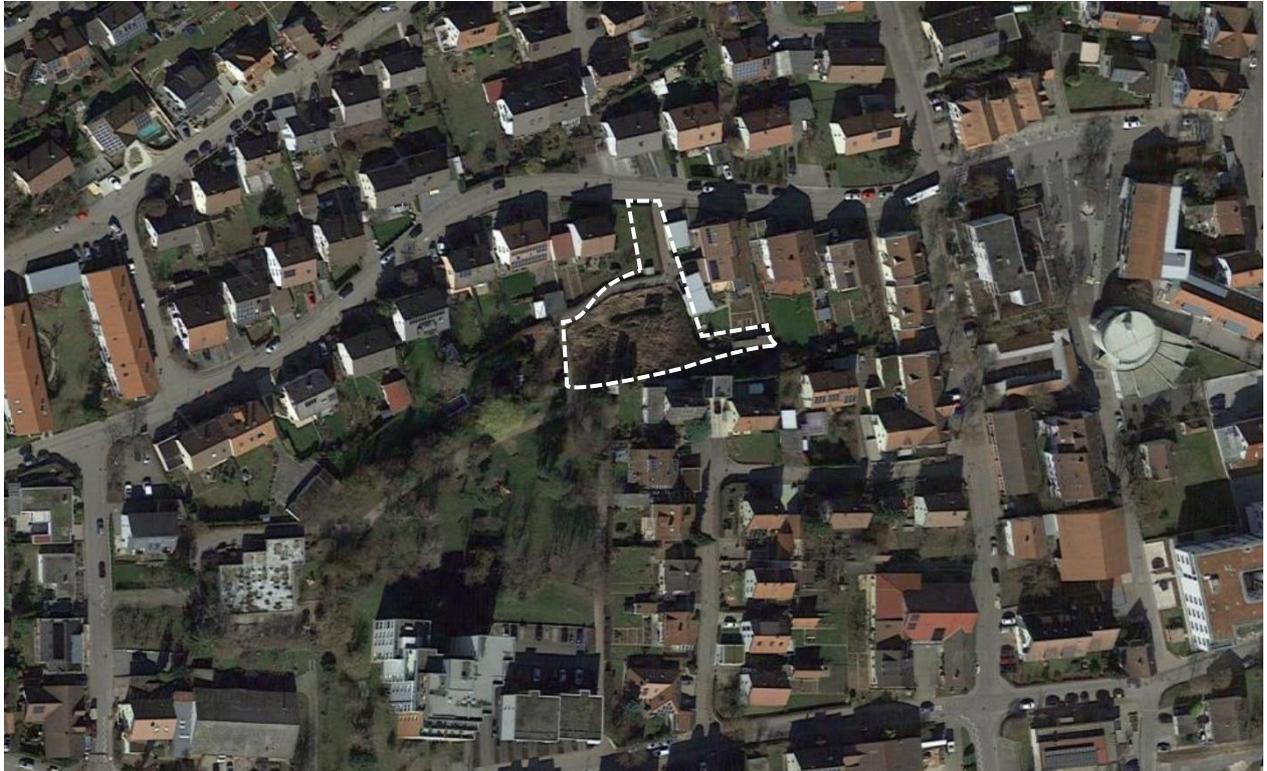


Gemeinde Untereisesheim



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 12.04.2023

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brunnenstraße“ Untereisesheim
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, aufgestellt im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkungen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	4
2	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	7
3.3	Bestand außerhalb des Plangebietes	7
3.4	Verkehrsanbindung	7
3.5	Erschließung	7
3.6	Ver- und Entsorgung	7
3.7	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	7
3.8	Abwasserentsorgung (häusliche Abwasser, Niederschlagswasser, Quellwasser)	8
3.9	Baugrund, Altlasten	8
4	Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse	9
4.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 BauGB	9
4.3	Immissionsschutz	10
4.4	Artenschutz	10
4.5	Geologische Verhältnisse	10
5	Prüfung alternativer Lösungen	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1	Art der Baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen	13
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	13
6.5	Grünflächen	13
6.6	Verkehrerschließung	13
6.7	Gewässerschutz	14
6.8	Prüfung der Hochwassergefahrenkarten:	14
6.9	Umweltbelange	14
7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.1	Dachform, -neigung und -farbe	14
7.2	Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung	15
7.3	Einfriedungen	15
7.4	Abfall- und Wertstoffbehälter	15
7.5	Stellplatzverpflichtung	15

7.6	Aufschüttungen	15
7.7	Außenantennen, Freileitungen	16
7.8	Oberflächenwasser	16
8	Planverwirklichung	16
9	Gutachterliche Grundlagen der Planung	16
9.1	Geotechnisches Gutachten	16
9.2	Hydrogeologischer Bericht	16
9.3	Geotechnische und hydrogeologische Stellungnahme	16
9.4	Habitatpotentialanalyse	17
10	Anlagen	17
10.1	Vorhaben und Erschließungsplan	17
10.2	Durchführungsvertrag	17

1 Vorbemerkungen | Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Brunnenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

2 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Untereisesheim inmitten eines bestehenden Wohngebiets. Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm - Erlenbach - Untereisesheim wurde das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Anlass des Bebauungsplans bildet die städtebauliche Absicht die vorhandene Baulücke zu entwickeln und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Erfordernis der Bauleitplanung bildet der in Untereisesheim - wie auch im gesamten Verdichtungsraum Heilbronn - vorhandene dringende Wohnraumbedarf, dem derzeit in der Gemeinde Untereisesheim kaum Angebot an kommunalen Bauplätzen gegenübersteht. Mit der Schließung einer Baulücke entspricht das Vorhaben dem Ziel vorrangig die Innenentwicklung der Gemeinde voranzutreiben.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Gemeinde Untereisesheim im Gebiet des bisher geltenden Bebauungsplans Schlossweinberg, 6. Änderung (vom 27.11.1991). Das Plangebiet hat eine Größe von 1.312,9 m².

Die Abgrenzung des Plangebiets besteht aus den folgenden Flurstücken:

im Norden: Erschließungsstraße Brunnenstraße mit Flurstück mit Nr. 1802, Flurstück mit Nr. 128/1

im Osten: Flurstück mit Nr. 128/4

im Süden: Flurstücke mit Nr. 126/1, Nr. 126/10, Nr. 126/9, Nr. 126/11

im Westen: Teilstück des Flurstücks mit Nr. 129.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Im Bereich der geplanten Bebauung fällt das Gelände deutlich von Süd nach Nord. Im nicht bebaubaren südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein leichtes Gefälle Richtung Osten erkennbar.

3.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Vegetation besteht aus einem einzelnen kleinen Obstbaum sowie Brombeergestrüpp, Brennnesselgruppen und sonstiger Vegetation auf den Flächen.

3.3 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage in Untereisesheim. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist eine sehr homogene Struktur hinsichtlich der Nutzungen und Bebauungsstruktur auf. Vorherrschend ist eine Wohnnutzung. Die Bebauungsstruktur ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Geschossen geprägt. Bestehende, angrenzende Bebauungspläne sind Kelternacker II, Schlossweinberg und Ortskern I.

3.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird durch die Brunnenstraße erschlossen. Darüber hinaus erfolgt eine fußläufige Erschließung im Süden zur Herzog-Magnus-Straße. Das Gebiet ist über die Buslinie 694 angebunden. Der Fußweg zur Bushaltestelle Untereisesheim Kelterplatz beträgt 2 Minuten. (ca. 150 m). Die nächstgelegene Anbindung an die Schiene befindet sich in Bad-Friedrichshall an der Haltestelle Kochendorf, die 20 Minuten Fußweg entfernt ist (1,5 km).

3.5 Erschließung

Das Flurstück befindet sich in zweiter Reihe entlang der Brunnenstraße. Entlang des Grundstückes verläuft ein Anwohnerweg (Flst. 129) Die Erschließung des Grundstückes soll über diesen Weg erfolgen. Kleine Instandsetzungsmaßnahmen an dem Weg müssen in diesem Zuge durchgeführt werden. Die Breite der Erschließungsstraße ist 3,0 Meter und entspricht den Vorgaben für Zu- und Durchfahrten nach der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 5. Februar 2010

3.6 Ver- und Entsorgung

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind gemäß der Festsetzung unterirdisch auszuführen.

3.7 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Der geplante Hausanschluss für die Wasserversorgung wird parallel zur Kanalisation im besagten Anwohnerweg verlegt. Durch das in Untereisesheim vorhandene Württembergische System muss der Hausanschluss in der Brunnenstraße noch ca. 30lfm verfahren um in einem entsprechenden Schachtbauwerk angeschlossen werden zu können.

Die geplanten Gebäude werden mit Erdkabeln ausgestattet und erhalten einen Blindständer auf dem Dach für die Sicherung der Netzversorgung. (Netzspannungsanschlussverordnung).

3.8 Abwasserentsorgung (häusliche Abwasser, Niederschlagswasser, Quellwasser)

Die Entwässerung dieses Grundstückes erfolgt im Trennsystem. Neu zu verlegende Leitungen können am bestehenden Mischwasserkanal in der Brunnenstraße angeschlossen werden. Die Kapazität wurde überprüft und mit der Gemeinde abgestimmt, sodass keine hydraulische Überlastung zu erwarten ist.

Für die Entwässerung des Flst. 128 wird entlang des Anwohnerweges ein ca. 30lfm langer Mischwasserkanal DN 200 PP verlegt. Zur Pflege und Kontrolle des Kanals wird am Ende Kanals ein Schachtbauwerk DN 1000 versetzt. An diesem Schachtbauwerk kann der Hausanschluss für Flst. 128 angeschlossen werden. Für die Entwässerungs- und Wasserversorgungsarbeiten muss der vorhandene Anwohnerweg aufgebrochen werden. Er verfügt aktuell über einen Asphaltbelag der nach Abschluss der Leitungsverlegung wieder aufgebracht werden soll. Im Zuge der Oberflächenwiederherstellung werden zwei Entwässerungsrinnen versetzt.

3.9 Baugrund, Altlasten

Bereits 2016 wurde ein geotechnisches Gutachten (Stand 22.04.2016) und ein hydrogeologischer Bericht (Stand 12.07.2016) vom der arviko GmbH erstellt. Hierbei sollte bereits im Vorfeld konkreter Planungen eine hinreichende Planungssicherheit bezüglich der vorhandenen Baugrundverhältnisse erlangt werden. Darin werden technische Empfehlungen, Empfehlungen zu Gründungsmaßnahmen und Baugruben- und Fundamentaushub gegeben, die zu beachten sind. Allerdings besteht kein Hemmnis zur Bebauung des Grundstückes.

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt.

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerte AG. Sie befindet sich nicht über dem Grubengebäude des Steinsalzbergwerks Heilbronn oder Steinsalzbergwerks Kocherdorf. Südöstlich der Fläche aus dem Bebauungsplan befindet sich die geplante Abbaufäche aus dem Rahmenbetriebsplan 2009-2014. Grundsätzlich können bergbauliche Einflüsse infolge von untertägigem Steinsalzabbau nicht ausgeschlossen werden. Senkungen infolge von untertägigem Steinsalzabbau werden alle vier Jahre gemessen. Derzeit sind keine Senkungsraten messbar. Bei aktivem Abbau durch Bohren oder Sprengen, können an der Tagesoberfläche Sprengeräusche wahrgenommen werden.

4 Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Untereisesheim (4.221 EW) gehört zum Landkreis Heilbronn, Verband Region Heilbronn-Franken, Regierungsbezirk Stuttgart. Sie gehört zum Verdichtungsraum der Stadt Heilbronn. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart/Heilbronn/Mosbach. Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006 wird der Geltungsbereich Brunnenstraße als Siedlungsbereich ausgewiesen, daher entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar dar. Bei geplanten 3 Wohneinheiten und einem Ansatz von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020) werden absehbar rund 7 Einwohner zu erwarten sein, was bei einer Größe des Plangebiets von 1.312,9 Quadratmetern einer Durchschnittsbruttowohndichte von ca. 53 Einwohnern je Hektar entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 BauGB

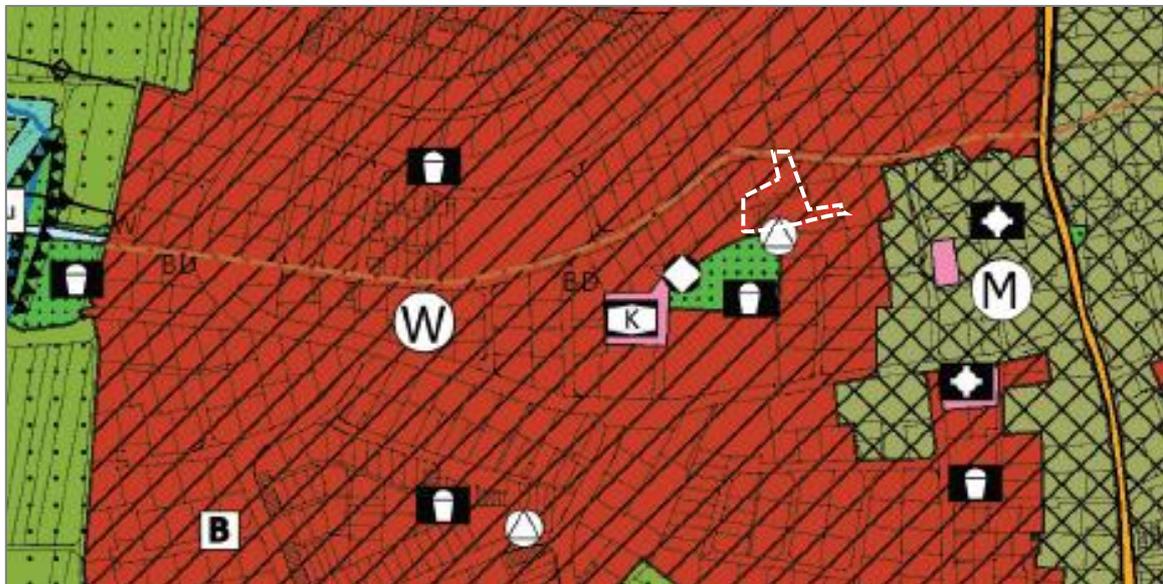


Abbildung 2: Ausschnitt FNP 2017

Der von der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim am 24.04.2017 genehmigte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Brunnenstraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

4.4 Artenschutz

Bereits am 29.03.2016 fand eine erste Begehung der Fläche und anschließende Erstellung der Habitatanalyse des Ingenieurbüros Walter Simon statt, um festzustellen, ob bei der Prüfung einzubeziehender Arten im Gebiet überhaupt vorkommen bzw. betroffen sein können. Diese kam zum Ergebnis, dass auf eine Bestandserfassung der Brutvögel verzichtet werden kann, da keine Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter existieren. Für das vorhandene Brombeergestrüpp ist davon auszugehen, dass Freibrüter und Bodenbrüter hier brüten können. Daher sollte das Brombeergestrüpp erst nach dem Ende der Brutsaison, bzw. nach dem ersten Oktober abgeräumt werden. Quartiere für Fledermäuse waren auch vor dem Fällen der Bäume nicht vorhanden. Da das Gelände mitten in der Siedlung liegt, ist es sehr unwahrscheinlich, dass hier Zauneidechsen vorkommen. Die Fläche wurde am 01.09.2021 nochmals überprüft und hat sich nicht verändert. Es konnten nach intensiver Prüfung keine Eidechse festgestellt werden.

Aufgrund des großen Grünbestands, der südwestlich direkt an das Baugrundstück angrenzt, wurde in den Festsetzungen unter Hinweise 3.1 auf die bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasscheiben hingewiesen.

4.5 Geologische Verhältnisse

Nach dem geotechnischen Gutachten der arviko GmbH vom 22.04.2016 befindet sich das Plangebiet auf der West-Flanke des Neckar-Tales und wird in Tiefen von etwa 3-5 Metern unter Gelände von Sand-, Schluff- und Tonsteinen des unteren und mittleren Keupers aufgebaut. Da der Randbereich des Neckar-Tales nur von wenigen Nord-/Süd- verlaufenden Störungen begleitet wird, sind die Sand-, Schluff- und Tonsteinen hier nur relativ flachgründig verwittert und haben ihren Festgesteincharakter nur oberflächlich verloren. Die angewitterten Felsgesteine dieser Einheiten stehen in Tiefen von etwa 2 Meter (bergseitig) und ca. 5 Metern unter Gelände (talseitig) an und gehen in dieser Tiefe fließend in Lösslehm- und Hangschutt-Böden über. Da der Lösslehm und der Hangschutt hier offenbar gleichzeitig abgelagert wurden, treten die kiesigen Hangschutt-Materialien zum Teil an der Basis dieser Einheit auf und trennen dann den roten Sandstein vom braunen Lösslehm. Zum teil wird der Hangschutt aber auch innerhalb des Lösslehms angetroffen und bildet dann eine Kieslage innerhalb des Lehms, der hier in relativ sandiger Form vorliegt. Der Oberboden ist im Rahmen der Aufschlussarbeiten in Mächtigkeiten von etwa 20 - 40 cm angetroffen worden und weist augenscheinlich eine recht gute Qualität auf.

Unterhalb dieser oberflächennahen Strukturen stehen die bedingt bis gut tragfähigen, mit wenigen Kieslagen durchsetzten Lehm Böden in einer

Mächtigkeit von etwa 2 bis 5 Metern an. Das unterlagernde Schichtpaket der Sand- und Tonsteine verfügt über deutlich bessere Tragfähigkeitseigenschaften, wobei die Oberkante dieses Horizontes allerdings mit der natürlichen Geländeneigung nach Norden einfällt, so dass die Bodenplatten der Neubauten alle genannten Schichten schneiden. Die Böden der Verwitterungskruste werden dann lediglich in den Südseiten der Baugruben erreicht.

Gemäß geotechnischem Bericht [U2] aus 2016 waren als Gründungsmaßnahmen für beide Gebäude i. w. Bodenplatten mit einem Bodenpolster vorgesehen. In der aktuellen Planung von 2018 (Anlage 3, liegt lediglich als Bauantragsunterlage vor) soll das Einfamilienhaus auf Streifenfundamenten und das tiefer gegründete Doppelhaus auf einer Bodenplatte mit einer Drainschicht (dient auch als Bodenpolster) gegründet werden. Grundsätzlich sind bei den anstehenden Baugrundverhältnissen und den relativ geringen Bauwerkslasten Streifenfundamente und Bodenplatten ggfs. mit Bodenpolster als Gründung im anstehenden Schluff und im (schluffigen) Kies geeignet. Wegen der aus hydrogeologischer Sicht sinnvollen Beschränkung der Gründungstiefen (Kapitel 8.2, 8.5 und 11) ist eine Überprüfung der in [U2] angegebenen Bemessungswerte (Bodenpressungen, Bettungsmoduln) erforderlich. Insbesondere sind Setzungsberechnungen auszuführen und die prognostizierten Setzungen auf ihre Bauwerksverträglichkeit zu prüfen. Ggfs. sind die Gründungsmaßnahmen anzupassen (z. B. Anordnen von statisch wirksamen Bodenplatten für beide Gebäude, Verstärkungsmaßnahmen in den Kellergeschossen). Beim Aushub der Baugrube werden insbesondere an der Bergseite Aushubtiefen von mehreren Metern erreicht. Die Standsicherheit der Böschungen und von benachbarten Bauwerken (Umspannstation, Garagen usw.) ist sicher zu stellen. Als weitere Grundlage der Planungen und Bauausführung sollten die noch vorhandenen Grundwassermessstellen regelmäßig, z. B. monatlich, gemessen werden (durch fachkundigen Bauherrn oder durch Beauftragten). Um

Übermittlung der Daten an die Baubehörde wird gebeten. Aus hydrogeologischer Sicht wird empfohlen die Versickerungsmöglichkeiten im Südostteil des Grundstückes genauer zu untersuchen, z. B. neue Grundwassermessstelle(n) einrichten, Pumpversuche an vorhandenen oder neuen Grundwassermessstellen ausführen. Auf dem geneigten Grundstück mit an der Oberfläche wenig durchlässigen Böden kann Niederschlagswasser abfließen und auf Nachbargrundstücke überlaufen. Es sollte geprüft werden, inwiefern geeignete Baumaßnahmen vorzusehen sind, um Schäden an Nachbargrundstücken zu vermeiden, z. B. Terrassierung des Grundstückes, Abflussrinnen an betroffenen Grundstücksgrenzen anordnen usw..

Im Einzelnen sind aus hydrogeologischer Sicht Einflussmöglichkeiten der Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücke in den Kapiteln 8.5, 8.6 und 9 genannt und bewertet. Wegen der Höhenlage der Gründungselemente über oder geringfügig im Grundwasserwechselbereich ist nicht von bemerkenswerten Einflüssen auf Nachbargrundstücke auszugehen. Auch der an der Nordseite des Grundstückes vorhandene Schacht mit Zulaufleitungen hat wegen der Ausführung als geschlossenes System

keinen Einfluss auf den Grundwasserhaushalt im Baugebiet. Eine Beweissicherung von Nachbargebäuden inkl. Kellergeschoßen wird empfohlen.

Aus hydrogeologischer Sicht sollte im Bebauungsplan eine Auflage zu einer Begrenzung der Gründungstiefe der geplanten Gebäude oberhalb des Grundwassers oder im Grundwasserwechselbereich aufgenommen werden. Die Gründungstiefen gemäß Planung 2018 (Anlagen 3.1 bis 3.7) sind aus hydrogeologischer Sicht geeignet, um signifikante Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Eventuell erforderliche Grundwasserunter- und -umläufigkeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu planen.

5 Prüfung alternativer Lösungen

Die Alternative zum aktuellen Vorhaben bildet nur die Nichtbebauung der Fläche. Aufgrund der in Absatz 2 genannten Erfordernis ist diese Alternative jedoch nicht anwendbar. Durch die vorliegende Planung, eine bereits erschlossene Fläche im Innenbereich mit nur zwei Gebäuden zu bebauen, entspricht aus städtebaulicher Sicht einem guten Maß der Nutzung des Grundstücks. Darüber hinaus wird hierdurch Fläche im Außenbereich eingespart und schonend mit Grund und Boden umgegangen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brunnenstraße“ aufgestellt und beinhaltet entsprechend § 12 BauGB einen Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) sowie einen Durchführungsvertrag. Mit dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen, wird das Areal entsprechend § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt und bietet geeignete Möglichkeiten der Innenentwicklung. Konsequenterweise sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung unzulässig. Das Gebiet soll Wohnraum schaffen. Lediglich die Realisierung von kleineren Kinderbetreuungsanlagen ist als Alternative zum Wohnen städtebaulich vertretbar. Die Arten des § 3 Abs. 3 BauNVO sind wegen der Erschließung mittels Stichstraße nicht sinnvoll.

Der Vorhabenträger plant eine reine Wohnnutzung im Plangebiet zu realisieren, was im Wesentlichen der Prägung der Umgebung entspricht. Daher wird im Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks, dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenze für ein Reines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Gebäudehöhen der Neubauten sowie die Dachneigungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Dieser trägt auch der Festsetzung einer offenen

Bauweise Rechnung. Die maximalen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes (FiH) gemessen. Ausnahmen bez. der Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit Aufbauten für gebäudetechnischen Anlagen und Überfahrten von Aufzugsschächten sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist somit gewährleistet. Durch die Festlegung der max. Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet kann die Entstehung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine bestimmte Dichte sichergestellt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen

In Entsprechung zur Prüfung der näheren Umgebung werden für das geplante Wohngebiet nur Einzelhäuser festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgelegt.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze für die Neubauten sind auf den Baugrundstücken selbst innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, gleiches gilt für hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z. B. Fahrradschuppen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.). Alle notwendigen privaten Stellplätze werden oberirdisch hergestellt. Dadurch kann eine geordnete Parkierung und ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Schwimmbecken) und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen, der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und ein verfahrensfreies Bauvorhaben darstellen sind zulässig. Gartenhäuser, Gewächshäuser oder vergleichbare Bauten sind dabei allerdings nur bis zu einer gewissen Größe zulässig.

6.5 Grünflächen

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohneinheiten zu schaffen. Durch eine kompakte und verdichtete Bauweise kann die Fläche optimal genutzt und Ressourcen geschont werden. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz nach § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

6.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird bereits durch das Flurstück Nr. 129 erschlossen. Dieses zweigt von der Brunnenstraße ab. Im Zuge der Neuordnung des

Plangebietes soll das Flurstück als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Dies stellt die einzige Haupterschließung des Gebiets dar. Das Gebiet ist über die Buslinie 694 an die Ortsmitte sowie an die Stadt Neckarsulm angebunden.

6.7 Gewässerschutz

Im Nordosten des Plangebiets liegt eine Brunnenstube in der das über das Gebiet abfließende Wasser gefangen wird. Zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Abfluss des zu erwartende Niederschlagswassers wird auf das dem Bebauungsplan beiliegende Gutachten der arviko GmbH verwiesen.

Die Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, da dieses sowohl für die Haushaltsanschlüsse, als auch die Bewässerung der privaten Grünflächen eingesetzt werden können. Darüber hinaus wird bei Starkregenereignissen die Kanalisation der Gemeinde entlastet.

6.8 Prüfung der Hochwassergefahrenkarten:

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

6.9 Umweltbelange

Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Brunnenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform, -neigung und -farbe

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -farbe verfolgen das städtebauliche Ziel, die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsumgebung zu integrieren und ein einheitliches Siedlungsbild

sicherzustellen, sowie eine Nutzbarkeit des Wohnraums zu gewährleisten.

7.2 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung

Die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der Unterstützung der vermehrten Nutzung regenerativer Energien von Privathaushalten. Ihre Ausprägung soll sich dabei jedoch nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, sondern an die Dachform anpassen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beabsichtigen die Vermeidung von Blendwirkungen und die Einfügung des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und schließen damit grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien aus. Fassadenbegrünungen werden zugelassen.

Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils von 20 Prozent der Grundstücksflächen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb des Plangebietes.

7.3 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedung Art und Höhe so festgesetzt, dass dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig soll dabei der Charakter der bestehenden Siedlung nicht wesentlich gestört werden.

7.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, damit sie nicht negativ in Erscheinung treten.

7.5 Stellplatzverpflichtung

Die Maßgaben zur Stellplatzverpflichtung dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen auf dem privaten Grundstück zu erfüllen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

7.6 Aufschüttungen

Ziel der Festsetzung, nach der Aufschüttungen nur bis zu 0,8 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig sind, ist es, unverhältnismäßiger Aufschüttungen zu verhindern. Falls notwendig, sind Stützmauern herzustellen. Ausnahmen können bei einer Bebauung in Hanglage von der Baurechtsbehörde zugelassen werden, um eine volle Bebaubarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

7.7 Außenantennen, Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen und Außenantennen sind in geringem Umfang zulässig, wenn sie sich in ihrer Farbgestaltung an die Dachfarbe anpassen.

7.8 Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser dienen der nachhaltigen Verwendung des Regenwassers, sowie zur Entlastung der kommunalen Kanalisation.

8 Planverwirklichung

Der Bebauungsplan wird als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brunnenstraße“ aufgestellt und gemäß § 12 BauGB ist sowohl ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch ein Durchführungsvertrag Bestandteil der Planung.

Die im Rahmen des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brunnenstraße“ anfallenden Kosten für Gutachten, Erschließung und externer Kosten (z.B. Gutachten, etc.) werden durch die Akin Wohnbau GmbH übernommen. Der Gemeinde Untereisesheim entstehen keine Kosten.

9 Gutachterliche Grundlagen der Planung

9.1 Geotechnisches Gutachten

Das Geotechnische Gutachten wurde am 22.04.2016 von der arviko gmbh erstellt.

arviko gmbh
In der Laake 18
37120 Bovenden

9.2 Hydrogeologischer Bericht

Der Hydrogeologische Bericht wurde am 12.07.2016 von der arviko gmbh erstellt.

arviko gmbh
In der Laake 18
37120 Bovenden

9.3 Geotechnische und hydrogeologische Stellungnahme

CDM Smith Consult GmbH
Fürther Straße 212
90429 Nürnberg

Die Planung hat auf das Brunnenhaus sowohl bezogen auf eine Minderung der Schüttmenge sowie auf die Chemie des Brunnenwassers keine, bzw. kaum messbare Auswirkungen.

9.4 Habitatpotentialanalyse

Die Habitatpotentialanalyse wurde am 30.03.2016 vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon erstellt. Eine Aktualisierung erfolgte am 30.09.2021, die keine Veränderungen beinhaltet.

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.- Ing. Walter Simon
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Wegen evtl. vorkommender Frei- und Bodenbrüter ist das vorhandene Brombeergestrüpp außerhalb der Brutsaison zu entfernen. Quartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Die nach Anhang IV der FFH - Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der Habitatstruktur nicht vorhanden, bzw. sind nicht betroffen.

10 Anlagen

10.1 Vorhaben und Erschließungsplan

Liegt unterschrieben vor mit Stand 13. September 2022.

10.2 Durchführungsvertrag

Liegt unterschrieben mit Stand 12.04.2023 vor.

Untereisesheim, den 12.04.2023

Christian Tretow
Bürgermeister