

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Untereisesheim  
Gemarkung: Untereisesheim

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Brunnenstr. 55, 1. Änderung“

## Begründung

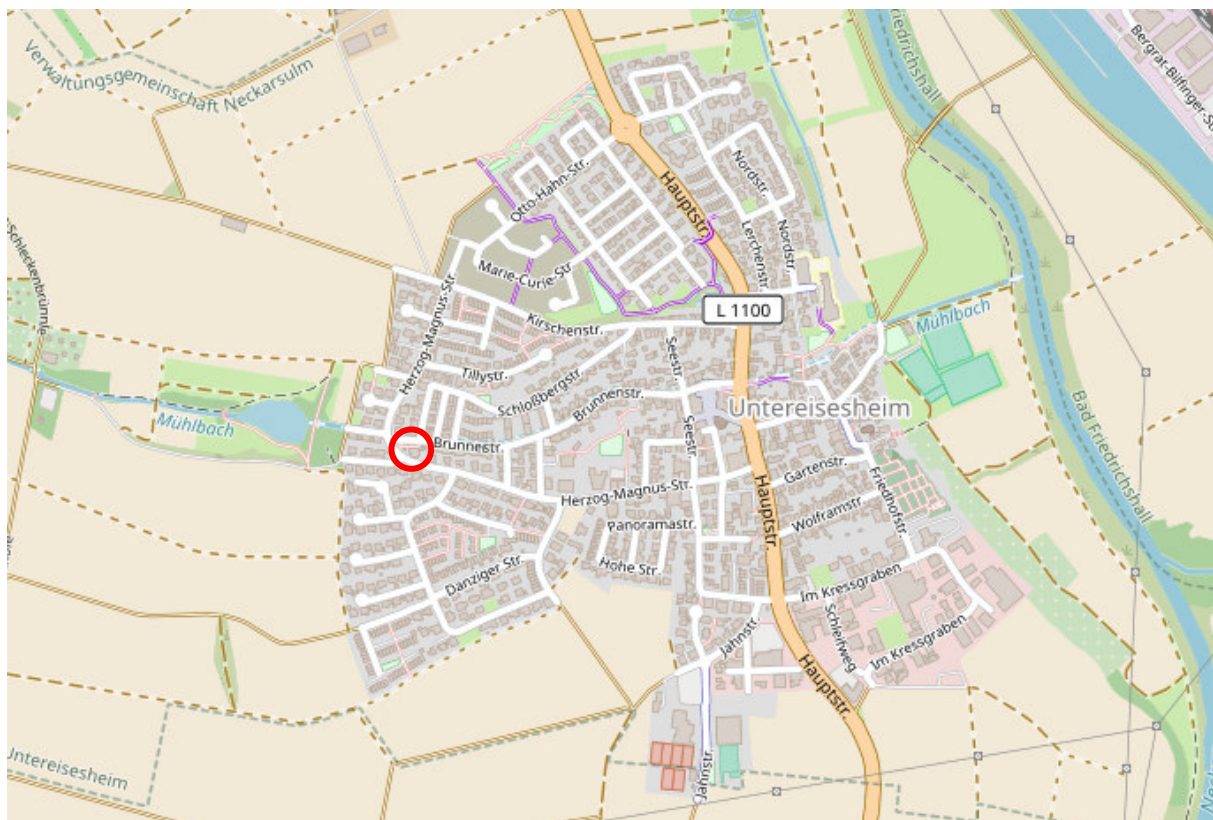
**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Untereisesheim, Ecke Brunnenstraße – Herzog-Magnus-Straße. Es umfasst das Flurstück 125/8 sowie Teile der Flurstücke 125 (Herzog-Magnus-Straße) und 1802 (Brunnenstraße).

Es liegt in mitten eines Wohngebiets. Im Norden, Süden und Westen befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, im Osten grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



© 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 Eigentümer des Flurstücks 125/8 möchte die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsgrünfläche käuflich erwerben und künftig als privaten Garten nutzen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan dafür eine öffentliche „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ vorsieht, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

## 3. Planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brunnenstraße 55“, rechtskräftig seit dem 5. August 2005, ermöglicht ein Wohnhaus sowie eine Garage und Stellplätze entsprechend dem damals gestellten Bauantrag vom 30.04.2004. Durch das Wohngrundstück verläuft ein unterirdischer Abwasserkanal, der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert ist. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen in Form von Gehwegen und Parkplätzen gesäumt von Verkehrsgrünflächen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen für wiederverwertbare Abfälle festgesetzt.

## 4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine private Gartennutzung auf einer bisherigen Verkehrsgrünfläche (knapp 40 m<sup>2</sup>) ermöglicht werden. Dafür wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nebenanlagen werden allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nebengebäude sind auf ein (1) Nebengebäude mit maximal 40 m<sup>3</sup> beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 0,5 Meter einhalten.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin.

## 5. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	10,8 ar
davon		
allgemeines Wohngebiet	ca.	5,7 ar
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	0,3 ar
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	4,8 ar

## **6. 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 eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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 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.

Die Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen ist auszuschließen, da auf der kurzgehaltenen Verkehrsgrünfläche keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 15.09.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung