



## **Bebauungsplan**

# **„3/15 Nordstraße – 4. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Kochendorf

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 19.01.2018

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>5</b>
5.1	Umfang der Planänderung	5
5.2	Örtliche Bauvorschriften	6
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	6
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Immissionen durch Verkehrslärm	8
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Ende 2015 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bad Friedrichshall über die Bauvoranfrage zur Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes auf dem südlichen Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 600/1 Industriestraße 3 beraten. Dieses Gebäude sollte außerhalb der im Bebauungsplan „03/2 Nordstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nach erfolgter rechtlicher Prüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans widerspricht. Daher war eine Genehmigung des Vorhabens auf dem Wege der Befreiung nicht möglich.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen ist die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 600, 600/1, 600/2 und 600/3 erforderlich. Für diese Grundstücke soll nun zur Gewinnung von zusätzlichen Baugrundstücken im Innenbereich im hinteren Grundstücksbereich der vier Grundstücke eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen durch eine moderate Nachverdichtung im Bestand zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Ziel ist somit die Stärkung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten gemischten Nutzung. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern

# **2. Verfahren**

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.825 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kocherwaldstraße und grenzt im Norden an die Industriestraße und im Süden an den Nelkenweg. Westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Maßgebend ist der Änderungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke Nr. 600, 600/1, 600/2 und 600/3.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.041 m<sup>2</sup>.

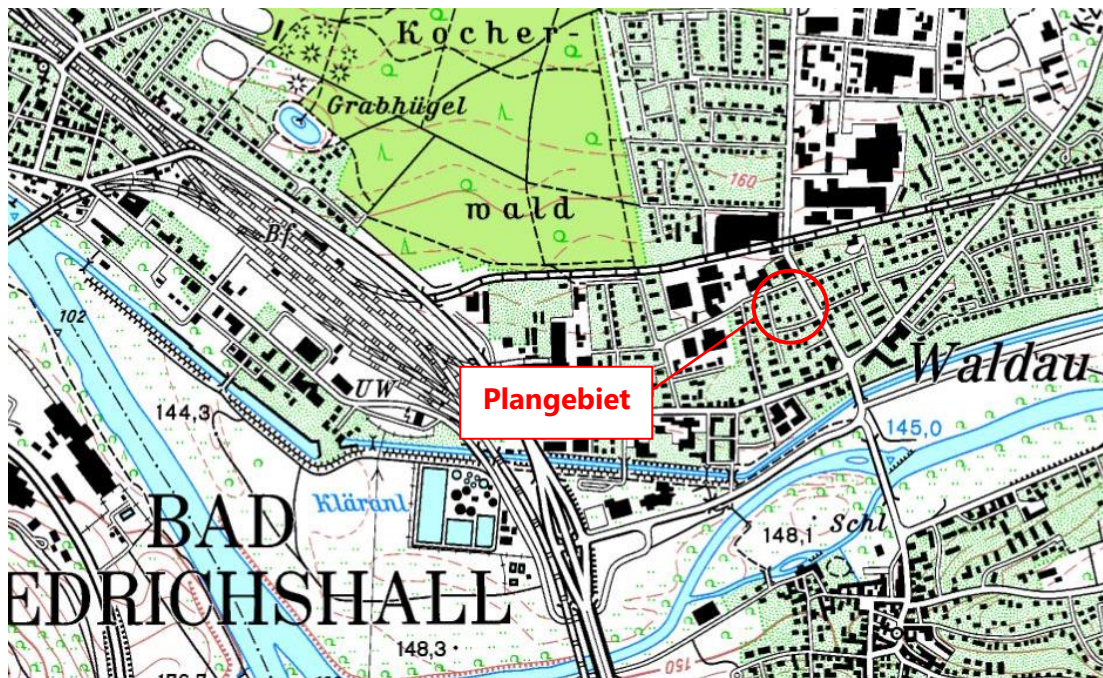


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Bebauungsplans "03/2 Nordstraße". Der nordöstliche Teil (Flst.Nr. 600/2) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „03/12 Kocherwaldstraße / Industriestraße“. Die Baugrundstücke sind eben und an der jeweiligen Erschließungsstraße mit einem Wohnhaus bebaut. Der hintere Grundstücksbereich der Grundstücke wird bisher als Garten genutzt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden nicht berührt.





Abb. 2: Schutzgebiete um das Plangebiet (Quelle: LUBW).

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in dem seit dem 16.11.1963 rechtskräftigen Bebauungsplan „03/2 Nordstraße“. In diesem ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Das nordöstliche Grundstück (Flst.Nr. 600/2) befindet sich im seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan „03/12 Kocherwaldstraße / Industriestraße“ und ist dort ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Die beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets aufgehoben.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet „Siedlungsbe-  
reich“ als auch in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Planung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht daher den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Be-  
lange sind nicht erkennbar.

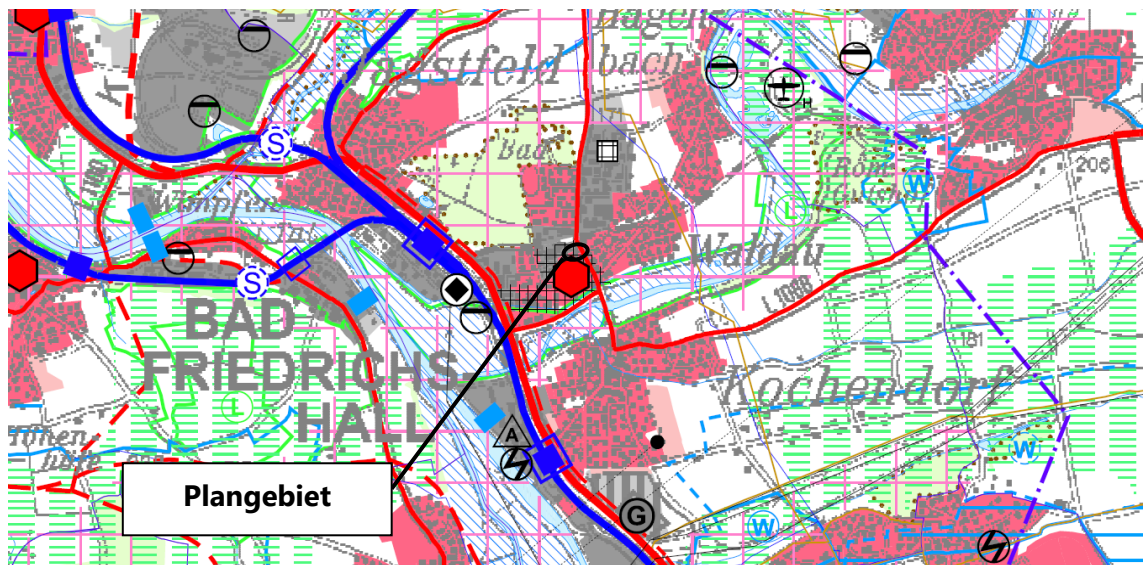


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall und der Gemeinden Oedheim und Offenau als Mischbaufläche dargestellt.

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

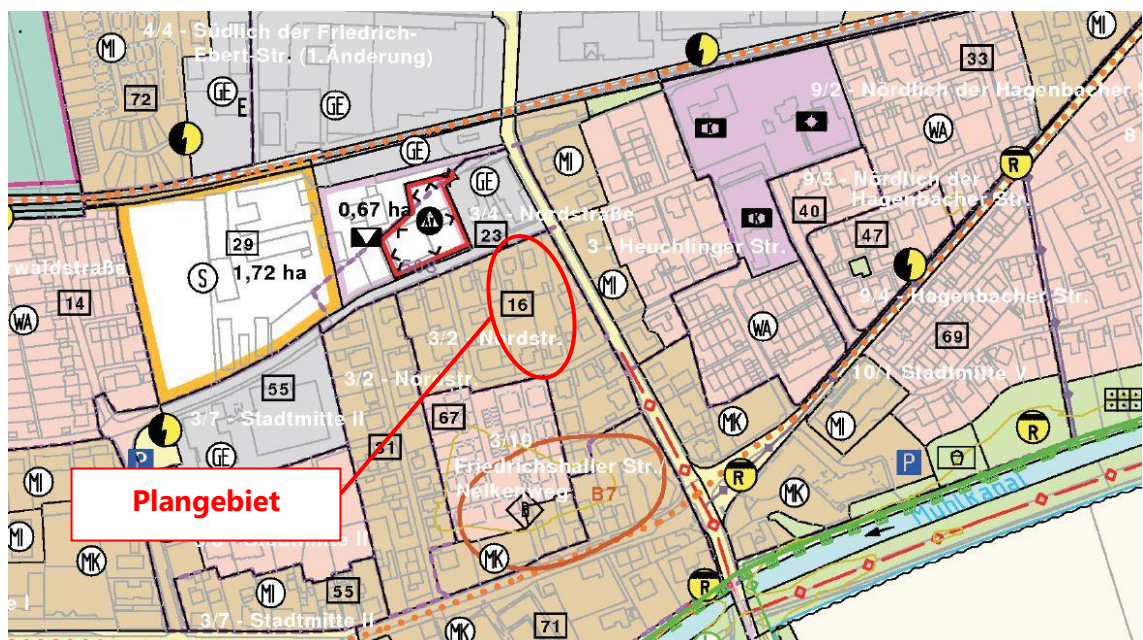


Abb. 4 Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Rechtskräftig 2006  
(Quelle: vVG Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau)



## 5. Planinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 5.1 Umfang der Planänderung

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird wie in den bisher gültigen Bebauungsplänen gemäß der umgebenen Bestandsbebauung als Mischgebiet festgesetzt. Der vorgesehene Nutzungsausschluss erfolgt entsprechend der Umgebungsnutzung.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Bestandsgebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, können die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Aufgrund des ebenen Geländes im Plangebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante festgesetzt.

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

Um eine Nachverdichtung im hinteren Grundstücksbereich der Grundstücke zu ermöglichen, ist die Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Das Baufeld wird jeweils im hinteren Grundstücksbereich erweitert. Dabei wird ein 10 m breiter Streifen zwischen den beiden Baufeldern freigehalten, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen. Zur Grundstücksgrenze im Osten und Westen wird jeweils ein Mindestabstand von 2,5 m vorgesehen.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen, um den Bauherren im Sinne einer Nachverdichtung einen großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Ausgenommen davon ist der hintere Grundstücksbereich. Ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze sind Garagen nicht zulässig, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen.

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

Um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc. wird festgesetzt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten und damit die Bodenfunktion für diese Flächen weiterhin aufrecht zu erhalten.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets mit der angrenzenden Bebauung und zur Schaffung größerer Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung werden folgende ortsgestalterischen Vorschriften ergänzt (örtliche Bauvorschriften):

- Dachneigung 0° bis 35°.
- Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.
- Regelung zu Werbeanlagen.
- Regelung zur Verwendung von Außenantennen.
- Regelungen zu Einfriedigungen und der Gestaltung unbebauter Flächen.
- Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen.
- Stellplatzverpflichtung von 2,0 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bergbauberechtigungsbereich

# **6. Auswirkungen der Planung**

## **6.1 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 planeri-



schen 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:

### **Mensch und Gesundheit**

Die geplante Baufelderweiterung trägt zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauflächen bei und stärkt die Innenentwicklung. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

Bei der Bebauung der hinteren Grundstücksflächen wird der Gartenbereich größtenteils abgeräumt und überbaut. Die nicht überbauten Flächen bleiben Gartenflächen. Zum Schutzgut Tiere wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach durchgeführt (vgl. Kap. 5.2).

### **Boden und Wasser**

Das Plangebiet umfasst vier bebaute Baugrundstücke. Die Grundflächenzahl wird beibehalten, sodass durch die Bebauungsplanänderung die maximal zulässige Überbauung nicht erhöht wird. Es werden lediglich großzügigere Baufenster festgesetzt. Trotzdem werden Maßnahmen zum Schutz ergriffen. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze, Wegflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit sowie der festgesetzten Maßnahme sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Luft und Klima**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Zur Berücksichtigung des Kleinklimas wird zur Durchlüftung des Gebietes eine Gartenzone zwischen den beiden Baufeldern offengehalten. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz werden für nicht erforderlich erachtet.

### **Landschaftsbild**

Durch die Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche in geringem Umfang im bebauten Innenbereich wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätzen, etc.

- Maßnahmen zum Artenschutz

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes nach Einschätzung der Stadt Bad Friedrichshall in ausreichendem Maße berücksichtigt.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde 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 geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV (Fledermäuse, Zauneidechsen) lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Prüfung von Vogelbruten an bestehenden Gebäuden im Vorfeld von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 6.3 Immissionen durch Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „03/12 Kocherwaldstraße / Industriestraße“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (10.08.2005) durch das Ingenieurbüro Grimm und Partner durchgeführt. Dabei wurde unter anderem das Gebäude „Industriestraße Nr. 1“ untersucht. Als Ergebnis geht hervor, dass die Grenzwerte in allen untersuchten Fällen teilweise – in Abhängigkeit von Stockwerk und Zeit – überschritten werden. Am Tag werden die Grenzwerte der DIN 18005 im Obergeschoss um max. 1,9 dB(A) überschritten. In der Nacht kommt es im Erdgeschoss zu Überschreitungen von bis zu 0,5 dB(A) und im Obergeschoss von bis zu 3,2 dB(A). Aufgrund der Überschreitung der Lärmgrenzwerte wurden im Bebauungsplan „03/12 Kocherwaldstraße / Industriestraße“ passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen wird daher übernommen und für die Gebäude, die der Kocherwaldstraße oder der Industriestraße zugewandt sind, festgesetzt. Es wird ein Schalldämmmaß von  $R_{w,res}$  von 35 dB festgesetzt. Dieser Wert wird in der Regel bei

einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 erreicht.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

Erschließungs- und bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Das Änderungsverfahren soll Anfang 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**