

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

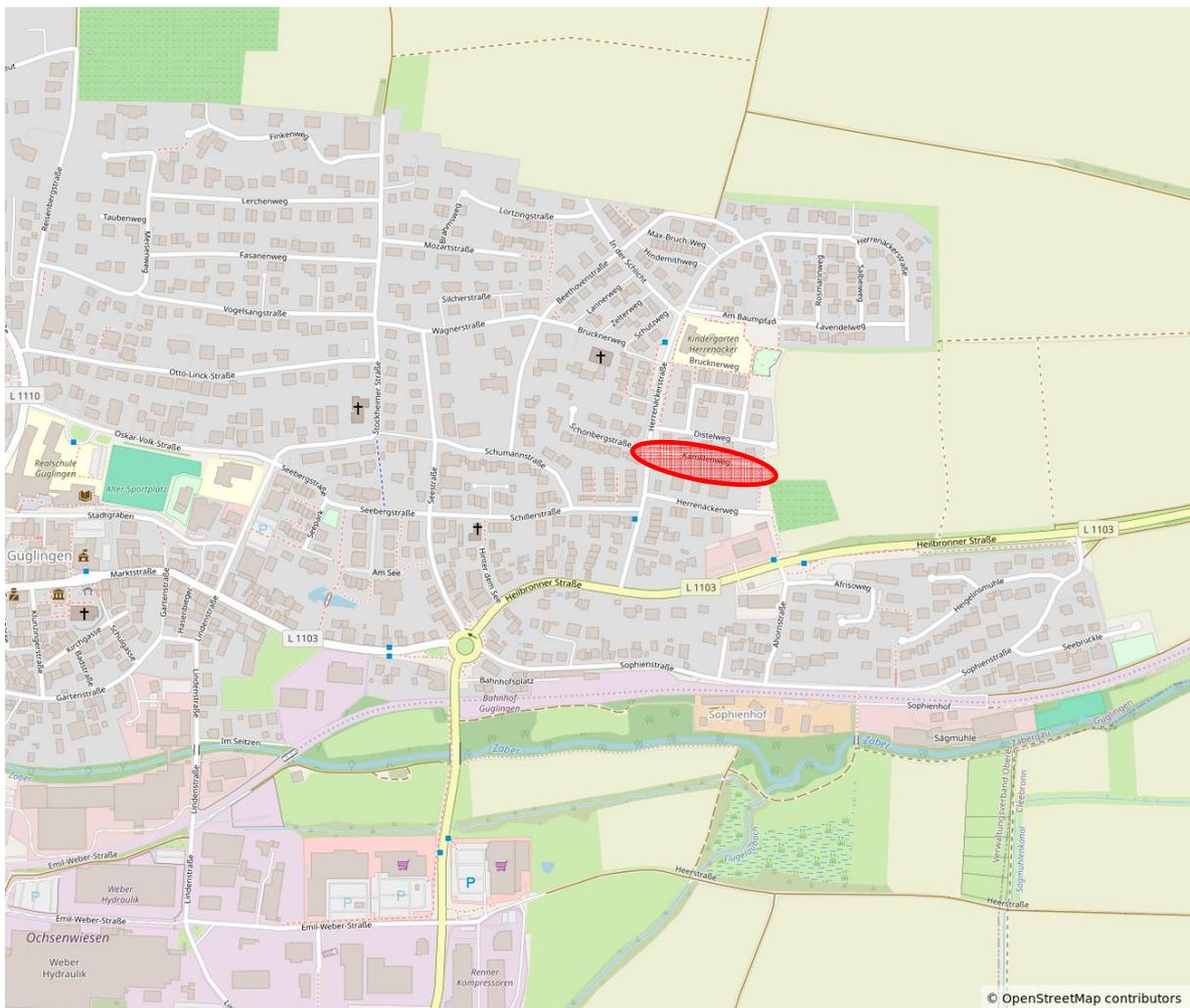
## Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung

### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Baugebiets Herrenäcker-Baumpfad und umfasst die Grundstücke südlich des Kamillenwegs. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 5318 bis 5324 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 5325 und 5326.



## **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 Grundstücke südlich des Kamillenwegs sind gem. des Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung“ für private Garagen und Stellplätze vorgesehen, angedacht für den ursprünglich vorgesehen Geschosswohnungsbau auf der nördlichen Seite des Kamillenwegs. Dieser Geschosswohnungsbau wurde jedoch in der 3. Änderung des Bebauungsplans in eine Einfamilienhausbebauung geändert, wodurch die Flächen für die Garagen und Stellplätze nicht mehr benötigt wurden. Jetzt sollen diese Flächen für neue Wohnformen wie z.B. Mikrowohnungen in Modulbauweise, Tiny-Houses oder vergleichbaren kleinteiligen Wohngebäuden zur Verfügung gestellt werden. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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

## **3. Planerische Vorgaben**

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 12.05.2000, überplant. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet und Verkehrsgrünflächen mit Einzelbaumpflanzungen fest. Zulässig sind Garagen und Stellplätze, jedoch keine Hauptgebäude.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen auf den Flächen südlich des Kamillenwegs, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit kleinteiligen Wohnformen geschaffen werden.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend des städtebaulichen Ziels und der bereits geltenden planungsrechtlichen Vorgaben, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Regelungen zur Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen wird aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

Zur Steuerung des städtebaulichen Ziels, Bebauung mit kleinteiligen Wohnformen, wird eine zulässige Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um weitere 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 7,00 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der Kamillenweg.

Die auf 11,0 m beschränkte Gebäudelänge dient ebenfalls der Umsetzung der angestrebten kleinteiligen Wohnformen.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baufensters womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports aufgrund der gewählten Festlegung der Baugrenzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Flachdach (FD) und flach geneigtes Pultdach (PD) zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Stützmauern werden allgemein auf eine Höhe von 0,3 beschränkt. Aufgrund der topographischen Voraussetzungen sind höhere Stützmauern innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Aufgrund des Städtebaulichen Ziels, bereitstellen von Flächen für kleinteilige Wohnformen wird jedoch von der Stellplatzsatzung der Stadt Güglingen abgewichen. Gem. § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein KFZ-Stellplatz herzustellen.

#### **5. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kamillenweg. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gewährleistet werden.

#### **6. Fläche des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 9,7 Ar.

#### **7. 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 Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung dargestellt.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 22.07.2025

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

### **Anlagen zur Begründung:**

#### **1. Artenschutzrechtliche Bewertung**

Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach

#### **2. Heimische Gehölze**

Landratsamt Heilbronn