

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Obersulm  
Gemarkung: Obersulm, Flur 6 (Willsbach)

# Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Roth – Neubearbeitung, 2. Änderung“

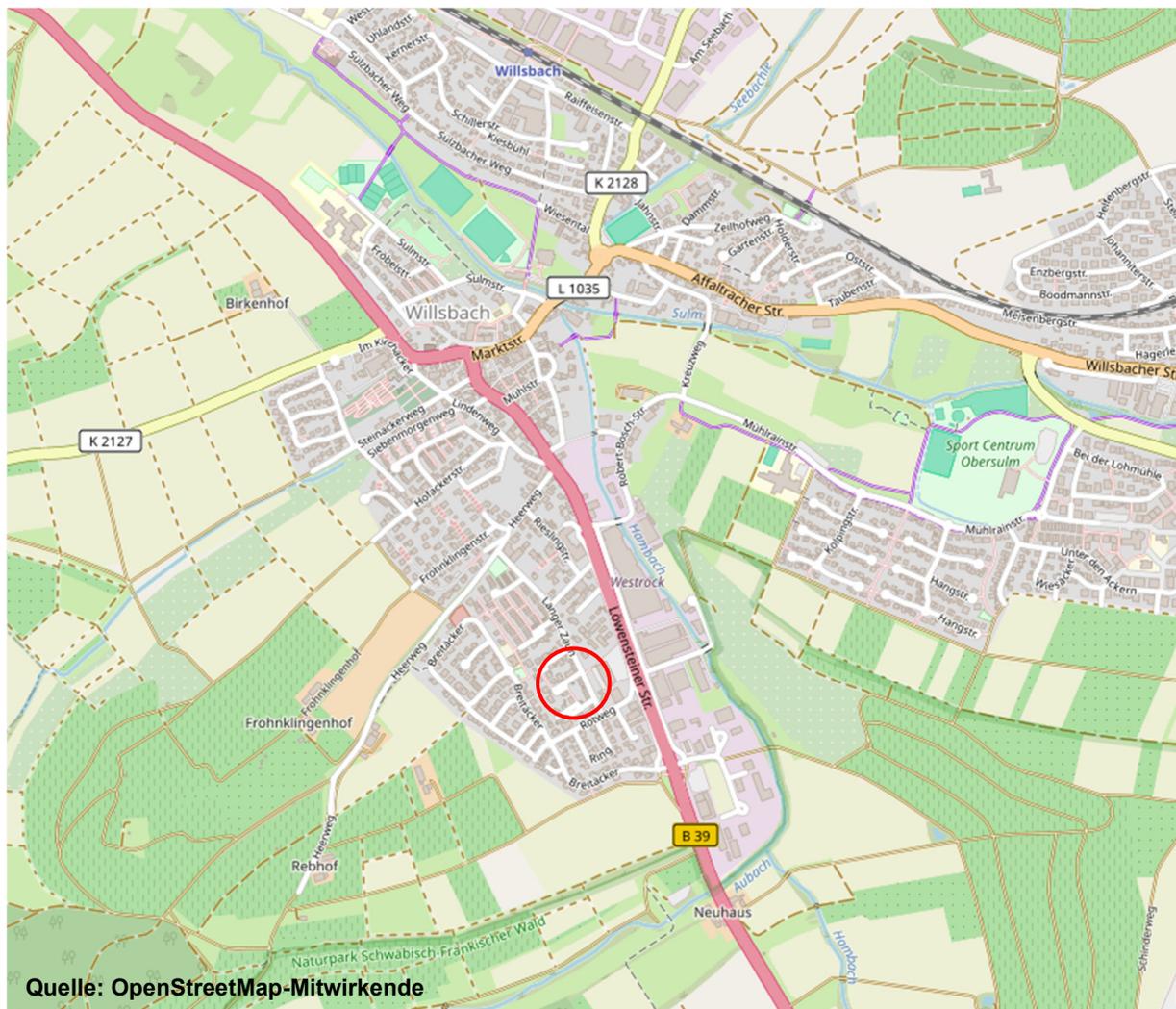
### Begründung

ENTWURF

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Obersulmer Teilorts Willsbach, umgeben von der bestehenden Bebauung (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1718/3.



## **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.

Die Gemeinde Obersulm verzeichnet einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, nicht zuletzt aus der ortsansässigen Bevölkerung. Um einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten, kommen auch Flächen in Betracht, die seit langer Zeit als Grünfläche ungenutzt brach liegen. Dies bietet sich für diese innerörtliche Flächen, die zuvor als Spielplatz genutzt wurde, an. Mit Aufgabe der ehemals als Spielplatz genutzten Fläche sind in der näheren Umgebung weiterhin zwei Spielplätze vorhanden. In der Straße „Breitacker“ befindet sich in ca. 120m Luftlinie ein Spielplatz neben einem bestehenden Kindergarten sowie in der Straße „Langer Zaun“ / Ecke „Heerweg“ befindet sich in ca. 320m Luftlinie ein weiterer Spielplatz. Die Fläche ist zudem im Gemeindeeigentum, sodass das Grundstück unmittelbar zur Bedarfsdeckung eingesetzt werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die Fläche im bestehenden Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesen ist.

## **3. Planerische Vorgaben**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Roth – Neubearbeitung“ aus dem Jahr 1989 überplant.

Die Gemeinde Obersulm wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als „Kleinzentrum“ mit unterzentralen Funktionen in der Randzone des Verdichtungsraums geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha als Ziel zugrunde gelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht einen Bauplatz mit einer Wohneinheit auf einer Fläche von ca. 350m<sup>2</sup> vor. Aufgrund der Bauplatzgröße wird eine Wohneinheit angesetzt. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von 2 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 57 Einwohnern/ha. Der Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans wird damit Rechnung getragen.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, die mittlere Höhe beträgt etwa 209m üNN.

Momentan wird das Plangebiet als Grünfläche, auf dem zwei Laubbäume vorhanden sind, genutzt und ist umgeben von einer Hecke. Die Spielgeräte sind abgeräumt. Im Nordwesten ist die Hecke für einen Zugang auf das Grundstück unterbrochen. Hier befindet sich auch ein Verteilerkasten.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

### **5.1 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Wilhelmstraße angeschlossen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen wurde die Anzahl der Stellplätze deshalb auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

## **5.2 Planungsrechtliche Zielsetzung**

Da es sich bei der Fläche um die Reaktivierung einer innerörtlichen Fläche handelt, wird das Bebauungsplanverfahren als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Für die Zulassung von Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung einer Gebäudehöhenbeschränkung geregelt. Die maximale GRZ wird gemäß des Orientierungswerts für Wohngebiete nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Somit wird einerseits sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Andererseits werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in dieser Lage wünschenswerten Dichte geschaffen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m, gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche. Die Zahl der zulässigen Vollgeschossen wird auf zwei festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf diese Weise eindeutig sowie nachvollziehbar definiert und fügt sich in die bestehende umgebende Bebauung ein.

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zugelassen sind.

Die genannten Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Roth – Neubearbeitung“ aus dem Jahr 1989 und sind entsprechend an das geplante Bauvorhaben angepasst.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird, angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan, im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 25-35° zugelassen. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

Die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird erhöht und auf 2 Stellplätze/Wohnung festgelegt, dies ist aufgrund der beengten Straßen hier zwingend erforderlich.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet sind Retentionszisternen festgesetzt, was zur Verringerung der Hochwasserbildung beiträgt.

## 6. Ver- und Entsorgung

- a) Der Bauplatz wird über die Infrastruktur in der Wilhelmstraße an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersulm angeschlossen.
- b) Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zwischenzuspeichern und gedrosselt gemäß den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften in den Mischwasserkanal abzuleiten.

## 7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die privaten Pkw-Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie der Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl.

Bei den Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

## 8. Planstatistik

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca.</b>	<b>3,5 Ar</b>
--------------------------------------	------------	---------------

## 9. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine klassische 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, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung).

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Gemeinde Obersulm hat für das gesamte Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagement erstellen lassen. Unter der Annahme von drei verschiedenen maximalen Überflutungstiefen zu „seltenen“, „außergewöhnlichen“ und „extremen“ Starkregenereignissen wurden jeweils hydraulische Gefährdungsanalysen berechnet. Im Ergebnis strömt kein Wasser in das Plangebiet hinein oder durch das Plangebiet hindurch. Aus dem Plangebiet in benachbarte Grundstücke strömt ebenfalls kein Wasser bei allen drei genannten Szenarien. Im südöstlichen Bereich bildet sich im Plangebiet bei allen drei angenommenen Starkregenereignissen eine kleine wassergefüllte Mulde, die jedoch an selber Stelle laut Gefahrenkarten wieder versickert und eine Überflutungstiefe von 0,1m bis 0,5m haben kann.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 30.09.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung**

### **Artenempfehlung zum Pflanzzwang**

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

## **Anlage der Begründung**

### **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Juli 2024**

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
<b>BÄUME</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
<b>STRÄUCHER</b>			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

**LEGENDE**  
a = Einzelstellung  
b = Feldhecke  
c = Ufergehölz  
d = Vogelschutzgehölz  
e = Pioniergehölz  
f = Bienenweide

**LEGENDE**  
1 = kalkhaltig  
2 = sauer  
3 = feucht-nass  
4 = trocken  
5 = sonnig  
6 = halbschattig