

Bebauungsplan 161/10 „Hohenloher Straße“

Heilbronn-Horkheim

H

Begründung

N

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen.....	4
3.1	Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Geltendes Planungsrecht	5
3.4	Beschleunigtes Verfahren	5
4	Städtebauliche Erläuterung	5
4.1	Aussagen zur Konzeption	5
4.2	Flächenbilanz, Daten.....	6
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Garagen, Stellplätze sowie Tiefgaragen inkl. Zufahrten.....	9
5.5	Nebenanlagen.....	10
5.6	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
6	Verkehr.....	11
6.1	Straßenverkehrsfläche	11
6.2	Parkierung, Anschluss von Baugrundstücken.....	11
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
7	Ver- und Entsorgung	12
8	Natur und Landschaft	12
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
9.1	Bodenschutz	13
9.2	Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen	13
9.3	Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern	13
9.4	Tiefgaragenüberdeckungen.....	13
9.5	Fassadenbegrünungen	14
9.6	Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen).....	14
9.7	Insektenfreundliche Außen- und Fassadenbeleuchtung	14
9.8	Pflanzgebote	14
9.9	Pflanzbindungen	15
10	Immissionsschutz.....	15

11	Wasser- und Bodenschutz	16
11.1	Allgemeine Aussagen zur Situation	16
11.2	Untergrund und Baugrundmanagement	16
11.3	Kampfmittelbeseitigung	16
11.4	Altlasten/Bodenbelastungen	17
11.5	Niederschlagswasser	17
11.6	Hochwasserschutz	17
12	Klimaschutz	17
13	Denkmalschutz	18
14	Örtliche Bauvorschriften	19
14.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
14.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
14.3	Stellplatzverpflichtung	20
14.4	Grundstücksentwässerung	20
15	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	211
16	Einnahmen und Ausgaben	211

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Horkheim und umfasst die Grundstücke beiderseits der Hohenloher Straße zwischen dem östlichen Ortseingang Horkheims und der Möwenstraße bzw. der Straße Am Mühlpfädle.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist durch eine Mischung aus älteren, zumeist kleineren Wohngebäuden auf Grundstücken mit größeren Freiflächen sowie Grundstücken, die dicht mit jüngeren Mehrfamilienhäusern inkl. Tiefgarage oder oberirdischen Stellplätzen bebaut sind, gekennzeichnet. Es wurden mehrfach Bauvoranfragen und Baugesuche für Nachverdichtungs- oder Abbruch- und Neubaumaßnahmen eingereicht. Diese hatten zumeist eine überwiegend hohe Bebauungsdichte, die mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten und demzufolge auch einem höheren Stellplatzbedarf einhergingen, zum Inhalt. Diese angefragte hohe Bebauungsdichte ist am Ortseingang von Horkheim nur unter bestimmten Voraussetzungen ortsbildverträglich.

Die Stadt Heilbronn verfolgt das Ziel, im Plangebiet eine städtebaulich geordnete und gleichzeitig maßvolle Entwicklung des Straßenzugs durch klare Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sicherzustellen. Dabei sind die Ansprüche an den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Das vorhandene Planungsrecht reicht nicht aus, um die genannten Planungsziele rechtssicher umsetzen zu können. Daher ist es notwendig, den Bebauungsplan 161/10 aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan 161/10 sollen die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geregelt und die bestehenden Vorgartenzonen gesichert werden.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten

Die Flurstücke sind alle – ausgenommen die Straßenparzelle Hohenloher Straße und zwei schmale Flurstücke - mit einem oder zwei Wohngebäuden sowie Nebengebäuden/Garagen bebaut. Die Flurstücke Nr. 318/3 (Hohenloher Straße) sowie 351 (Römerpfad) dienen der Erschließung von Grundstücken in der zweiten Reihe.

Die Flurstücke entlang der Hohenloher Straße weisen – neben der Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengebäuden - größtenteils einen Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Bereich gärtnerisch genutzte Freiflächen auf.

Der Gebäudezustand ist sehr unterschiedlich und reicht von kleinen, teilweise leerstehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern bis hin zu kompakten, baulich soliden Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.

Das Plangebiet ist überwiegend eben; die Geländehöhe steigt von Ost nach West von ca. 160 bis knapp 163 m über Normalhöhen-Null (NHN) an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als bestehende Wohnbaufläche stark durchgrünt und nur am nordöstlichen Rand als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die Hohenloher Straße ist als Ortsdurchfahrt abgebildet.

Eine Anpassung des FNP im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 161/10 ist nicht erforderlich, da nicht vorgesehen ist, die Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) zu ändern.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 161/10 besteht folgende planungsrechtliche Situation:

- Der Baulinienplan 160/2 Sontheimer Straße vom 17.10.1962 gilt nur für das Flst. Nr. 347 (Hohenloher Straße) und setzt hier Verkehrsfläche fest.
- Der Bebauungsplan 161/5 Gutedel II (1. Änderung) vom 29.10.1969 gilt für die Flurstücke nördlich der Hohenloher Straße und setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet, max. zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von max. 0,8, offene Bauweise sowie Baugrenzen fest und schreibt eine Dachneigung von ca. 30°- 45° vor.
- Der Baulinienplan 162/1-4 Gutedel (Zusammenfassung) vom 11.12.1958 gilt für die Flurstücke südlich der Hohenloher Straße und setzt dort Wohnnutzung, Baulinien, Vorgärten- sowie Bauverbotsflächen fest.

3.4 Beschleunigtes Verfahren

Da sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang befindet, wird der Bebauungsplan 161/10 als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB sind erfüllt.

Insbesondere kann für den Bebauungsplan 161/10 die Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, die Beeinträchtigung von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten (Natura 2000) sowie die Lage im Schutzzradius eines sog. Störfallbetriebes (Seveso III-Richtlinie) ausgeschlossen werden.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 Aussagen zur Konzeption

Der Bebauungsplan 161/10 konkretisiert die bereits nach geltendem Planungsrecht zulässigen Bebauungsmöglichkeiten zusätzlich u.a. durch die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und sichert die Vorgartenbereiche planungsrechtlich.

Die bereits baulich genutzten Grundstücke werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die das Plangebiet durchlaufende Hohenloher Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Bebauung der Baugrundstücke wird die vorhandene Gebäudestruktur hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (definiert durch Baugrenzen) zugrunde gelegt. Ebenso werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe sowie Geschossigkeit – formuliert, die sich am Bestand orientieren. Für Neubauvorhaben wird eine Gebäudestruktur angestrebt, die sich

in diese Umgebung harmonisch einfügt, eine zu dichte und dominante Neubebauung vermeidet und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht.

Eine darüberhinausgehende Nachverdichtung ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Vielmehr geht es um die maßvolle Nutzung bislang untergenutzter Bereiche bzw. maßvolle Integration von Nachverdichtungsvorhaben. Durch den Bebauungsplan 161/10 wird Planungssicherheit für Bauabsichten am Ortseingang von Horkheim angestrebt.

4.2 Flächenbilanz, Daten

Allgemeines Wohngebiet	1,8 ha	82 %
Straßenverkehrsfläche	0,4 ha	18 %
Summe	2,2 ha	100 %

Im Plangebiet gibt es insgesamt 81 Wohneinheiten in 28 Wohngebäuden.¹

Für drei Flurstücke nördlich der Hohenloher Straße (im WA 2) mit aktuell insgesamt acht Wohneinheiten gab es Vorgespräche sowie Bauvoranfragen bzw. Baugesuche. Geplant waren der Abbruch von zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Wohneinheit und die Schaffung von insgesamt 14 Wohneinheiten durch einen An- und einen Neubau. Unter Anwendung dieses Bebauungsplans könnten dort voraussichtlich neun Wohneinheiten entstehen.

Unter Anwendung dieses Bebauungsplans, jedoch noch ohne konkrete Bauabsichten und auf Grundlage der bestehenden liegenschaftlichen Situation sind auf den Flurstücken nördlich und südlich der Hohenloher Straße weitere Wohneinheiten möglich.

In der Summe können maximal 44 Wohneinheiten neu entstehen.

	Anzahl der Wohneinheiten	
	Bestand	neu unter Anwendung des Bebauungsplans 161/10
Flurstücke nördlich der Hohenloher Straße	67	+ 13
Flurstücke südlich der Hohenloher Straße	14	+ 31
Summe	81	+ 44

¹ Bestandsaufnahme im Jahr 2023

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Wahrung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gebietsstruktur, die schwerpunktmäßig durch Wohnen geprägt ist, werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen. Von ihnen gehen in der Regel durch Zu- und Abfahrtsverkehre sowie durch Bewirtschaftung im Freien Störungen aus, die mit der Wohnnutzung regelmäßig kollidieren.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten widersprechen der Zielsetzung, das Plangebiet überwiegend dem Wohnen und anderen, das Wohnen ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen vorzubehalten.

Die allgemeinen Wohngebiete werden in Teilgebiete WA1 – WA6 unterteilt. Dies dient der differenzierten Festsetzung der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude sowie der Gebäude- und Traufhöhen und der vorgeschriebenen Dachneigung.

In allgemeinen Wohngebieten sind nach § 11 (4) LBO nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sog. Fremdwerbung, also Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und zumeist großflächig und an besonders auffälligen Standorten errichtet werden, sind demnach im Plangebiet nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für die jeweiligen Baugrundstücke an. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt in Anlehnung an den Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten. Dadurch wird eine adäquate Grundstücksausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung sowie zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung sichergestellt. Die festgesetzte GRZ kann durch Terrassen geringfügig überschritten werden, sofern diese max. 0,50 m über dem Fertiggelände liegen und keine aufragende feste Einfassung haben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Zudem entsprechen diese Maße den bislang bestehenden Festsetzungen im Plangebiet sowie in der näheren baulichen Umgebung.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird im Plangebiet einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der überwiegend vorhandenen sowie der städtebaulich gewünschten Baustruktur und ermöglicht eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung und ein städtebauliches Einfügen von neu errichteten Gebäuden.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß reicht nicht aus, um eine ortsbildverträgliche Bebauungsstruktur zu sichern. Nach der Definition der Landesbauordnung können auch Nicht-Vollgeschosse als Sockel-, Dach- oder Staffelgeschosse zusätzlich zu den Vollgeschossen zulässig sein und damit das Gebäudevolumen deutlich

erhöhen. Aus diesem Grund werden auch die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur maximalen Traufhöhe bildet die Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhen-Null = NHN), da das Gelände topographisch leicht bewegt ist und die Gelände- sowie Straßenoberkanten differieren.

Im Plangebiet sind zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von durchschnittlich 6,50 m über Gelände vorgesehen. Dieses Maß übersteigt die im Umfeld des Plangebiets zulässigen Traufhöhen (6,00 – 6,20 m) geringfügig, bietet damit aber die Chance auf eine zeitgemäße Gestaltung der Gebäude. Die Traufhöhen über NHN werden in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Situation (Geländehöhe) differenziert je Teilfläche festgesetzt.

Da es sich innerhalb des Plangebiets ausschließlich um Hauptgebäude mit Satteldach handelt, resultieren die Festsetzungen zur Gebäudehöhe aus den zulässigen Traufhöhen zzgl. 4,50 m oder 5,00 m bis zur zulässigen Firsthöhe. Im Ergebnis können damit Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. elf bis zwölf Metern entstehen.

Die Festsetzungen wirken städtebaulich ordnend und sichern bei Neubauvorhaben ein Einfügen in den Bestand der umgebenden Bebauung. Bei heute eingeschossigen Gebäuden werden mit diesen Festsetzungen Entwicklungsperspektiven in Bezug auf die Gebäudehöhe aufgezeigt. Für Gebäude, die momentan geringfügig höher sind, besteht Bestandsschutz.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise a entspricht der offenen Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 22,50 m für Einzelhäuser und max. 12,00 m für Doppelhäushälften.

Als Gebäudelänge wird die jeweils größte Abmessung (Länge oder Breite) definiert.

Die Maße der zulässigen Gebäudelängen ergeben sich aus der vorhandenen örtlichen Situation. Nördlich der Hohenloher Straße sind Bestandsbauten mit größeren Längen vorhanden, die Bestandsschutz besitzen. Südlich der Hohenloher Straße ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorhanden, so dass hier eine gewisse Nachverdichtung zulässig ist.

Hausgruppen und Reihenhäuser sind unzulässig, da sie für den Ortseingang von Horkheim untypisch sind.

Zwischen den Gebäuden sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, da die abweichende Bauweise der offenen Bauweise – ausgenommen der Beschränkung der Gebäudelänge – entspricht.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert; diese umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“). An Baugrenzen kann, muss aber nicht angebaut werden. Wenn an sie angebaut wird, können Dachüberstände bis max. 0,30 m in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinragen.

Die Baufenster sind so gewählt, dass der Bestand mit maßvollen Nachverdichtungen erweitert werden kann. Parallel dazu werden die Vorgartenbereiche wie auch die rückwärtigen Freiflächen auf den Grundstücken als unversiegelte Flächen erhalten bzw. geschaffen.

Im Plangebiet werden die bereits bestehenden Baugrenzen weitestgehend übernommen. Punktuell wurden die Baugrenzen der Bestandssituation angepasst bzw. die überbaubare Grundstücksfläche etwas variiert.

Die Baugrenzen dürfen mit Terrassen und Balkonen geringfügig überschritten werden, damit die Baufenster den Baukörpern als solche zur Verfügung stehen und dennoch auch Freisitze außerhalb der Baufenster möglich sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ mit Terrassen um max. 0,05 überschritten werden darf (siehe Ziff. 5.2.1 dieser Begründung) und dass die Überschreitung der Baugrenzen nur dort zulässig ist, wo keine Pflanzbindungsflächen an die überbaubare Grundstücksfläche anschließen.

5.4 Garagen, Stellplätze sowie Tiefgaragen inkl. Zufahrten

5.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken, deren zunehmender Bedarf insbesondere vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum die städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken und im gesamten Plangebiet beeinflussen. Die Vorgaben zur Zulässigkeit und der räumlichen Steuerung werden gefasst, um die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Plangebiet anzuordnen.

Grundsätzlich wird die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) individuell je Grundstück ermöglicht. Zusätzlich zur Zulässigkeit im Baufenster sind die genannten Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der § 19 Abs. 4 BauNVO beachtet und eine Grundfläche von max. 40 m² nicht überschritten wird. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Pflanzbindungsflächen zu berücksichtigen und ein Mindestabstand vom öffentlichen Straßenraum von 5,00 m einzuhalten. Das wesentlich durch die Vorgartenbereiche geprägte Ortsbild soll nicht durch hineinragende Stellplatzbauten gestört werden.

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind unter Einhaltung des § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch in den Pflanzbindungsflächen zulässig. Die Regelungen zu den Grundstückszufahren, den Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und die Pflanzgebote sowie die Pflanzbindungen sind hierbei zu berücksichtigen. Damit wird der Spielraum für die Errichtung ebenerdiger Stellplätze auf den Baugrundstücken vergrößert, ohne dass Abstriche am ökologischen Anspruch und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans gemacht werden.

Die Garagen auf den Flurstücken Nr. 319, 330, 331 und 332 sowie die Stellplätze auf den Flurstücken Nr. 320, 327, 332, 340, 342, 358, 351/3 und 351/5 haben Bestandschutz, wären nach den Regelungen des Bebauungsplans 161/10 jedoch nicht mehr zulässig. Sie liegen in den mit Pflanzbindungsflächen belegten Vorgartenbereichen und halten teilweise den festgesetzten Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum nicht ein. Bei Abbruch können Garagen und überdachte Stellplätze an anderer Stelle auf den Grundstücken errichtet werden.

Die Fassaden von Garagen sind - unabhängig davon ob sie in überbaubarer oder nicht überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden - zu begrünen (siehe Ziff. 9.5 dieser Begründung).

5.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung des § 19 (4) BauNVO zugelassen werden, sofern zum einen die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche der Tiefgaragen begrünt und zum anderen die unter Ziff. 9.4 und 9.8 dieser Begründung erläuterten Maßnahmen umgesetzt werden.

5.4.3 Zufahrten / Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird geregelt, um die Flächenversiegelung für diese Nutzung möglichst gering zu halten. Die Breite aller Zufahrten je Baugrundstück darf im Regelfall max. 6,50 m betragen. Dieses Maß reicht aus, um z.B. eine Doppelgarage oder eine Tiefgarage anzubinden. Ziel der Festsetzung ist es, die Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück zu bündeln und die Aneinanderreihung von Parkierungen zu vermeiden. Damit bleiben u.a. mehr Parkstände im öffentlichen Raum erhalten. Für große Baugrundstücke, die eine Straßenfrontlänge von mehr als 30,00 m haben (dies betrifft alle Eckgrundstücke sowie das Flst. Nr. 330), darf aufgrund der örtlichen Situation die Summe aller Zufahrtsbreiten max. 11,50 m betragen.

5.5 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen werden ebenfalls Regelungen zur Zulässigkeit und der räumlichen Steuerung getroffen, denn auch diese Nutzungen haben Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Einerseits sollen angemessene Nebenanlagen ermöglicht werden und andererseits sind sie aber hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der visuellen Wirkung zur Sicherung einer durchgängigen Freiraumstruktur zu reglementieren. Zusätzlich zur Zulässigkeit im Baufenster sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 25 m³ umbautem Raum je Grundstück zulässig. Zusätzlich sind sie in Pflanzbindungsflächen nicht zugelassen. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiven Überbauung bewusst freigehalten.

Die Nebenanlage auf dem Flst. Nr. 318/4 hat Bestandsschutz, wäre aber nach den Regelungen des Bebauungsplans 161/10 nicht mehr zulässig. Sie liegt im mit einer Pflanzgebotsfläche belegten Vorgartenbereich. Bei Abbruch kann die Nebenanlage an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Fassaden von Nebenanlagen sind - unabhängig davon ob sie in überbaubarer oder nicht überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden - zu begrünen (siehe Ziff. 9.5 dieser Begründung).

5.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet ist durch verschiedene Grundstücksgrößen (300 bis ca. 1500 m²) und vielfältige Gebäudegrößen (Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser mit neun Wohneinheiten) gekennzeichnet. Vorrangig auf den Grundstücken nördlich der Hohenloher Straße entstanden in der Vergangenheit Mehrfamilienhäuser, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten hier „punktuell“ erhöhte. Grundsätzlich wird diese Innenentwicklung aus städtebaulicher Sicht befürwortet und diese Nachverdichtung begrüßt. Trotzdem besteht das Erfordernis, diese Entwicklung zur Wahrung des Gebietscharakters und des Ortsbildes zu steuern. Die Obergrenzen für die Gebäudedimensionen (Gebäudehöhe und -länge, Geschossigkeit) und für die bauliche Dichte (GRZ) werden mit differenzierten Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden ergänzt.

Die Festsetzungen der künftig maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude leiten sich aus der Bestandsaufnahme ab.

In Teilgebieten, in denen auf größeren Grundstücken bereits Mehrfamilienhäuser stehen, wird auch zukünftig eine höhere Anzahl an Wohnungen zulässig sein. Diese wird jedoch auf max. sechs Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Das entspräche z.B. einem Haus mit zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss mit jeweils zwei Wohneinheiten je Geschoss. Diese Gebäudeform wird auf größeren Grundstücken als standortverträglich angesehen.

Dem folgend wird in Teilgebieten, in denen überwiegend kleinere oder mittlere Grundstücke vorhanden sind, die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten angepasst. Auch hier sollen zweigeschossige Gebäude möglich sein, aber ggf. mit nur einer Wohneinheit je Geschoss.

Auf jedem Grundstück ist zudem auch die erforderliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen (Stellplatznachweis) zu betrachten, die in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten steht. Gerade die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze kann die örtliche Situation beeinträchtigen.

Zusätzlich gilt im Plangebiet ein Bezug zwischen der zulässigen Anzahl an Wohnungen und der Grundstücksgröße. Die festgesetzte Anzahl der jeweils maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude soll nicht durch die Errichtung mehrerer Wohnhäuser auf einem Grundstück oder eine Grundstücksteilung vervielfacht werden können. Neben der absolut angegebenen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude ist ergänzend festgesetzt, dass je angefangene 150 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung errichtet werden darf.

Für Doppelhaushälften wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gegenüber freistehenden Einzelhäusern reduziert. Damit soll verhindert werden, dass die oben erläuterte Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten durch die Errichtung von Doppelhäusern umgangen bzw. die Anzahl verdoppelt werden kann. Auch für Doppelhaushälften gilt der Bezug zwischen Grundstücksgröße und der zulässigen Anzahl von Wohnungen.

Bei vier Wohngebäuden im Plangebiet (Hohenloher Straße 77, 85+85/1, 87, 89+91) ist die in der Konzeption des Bebauungsplans 161/10 vorgesehene Anzahl an maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude bereits überschritten. Diese Gebäude haben hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude Bestandschutz, dienen aber in der Gesamtheit nicht als Beispiel bzw. Argument für künftige Neubauten. Die Gebäude Hohenloher Straße 85+85/1 sowie Hohenloher Straße 89+91 werden hierbei aus baurechtlicher Sicht als Einzelhaus, das jeweils aus zwei Wohngebäuden besteht, betrachtet. Gerade auf diesen Grundstücken ist die ergänzende Festsetzung – je angefangene 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung – für die zukünftige Steuerung der baulichen Dichte von Bedeutung.

6 Verkehr

6.1 Straßenverkehrsfläche

Der vorliegende Bebauungsplan 161/10 ist ein sog. Bestandsbebauungsplan am Ortszugang von Horkheim. Alle Grundstücke im Plangebiet werden über die bereits vorhandene Hohenloher Straße oder Seitenstraßen außerhalb des Geltungsbereichs erschlossen. Die Hohenloher Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Parkierung, Anschluss von Baugrundstücken

Der Stellplatznachweis für die Nutzungen/Wohneinheiten ist auf den Grundstücken zu erbringen. Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Tiefgaragen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen zusammen eine Breite von max. 6,50 m je Baugrundstück nicht überschreiten. Für die Erschließung einer Doppelgarage oder einer Fahrgasse zu einer Tiefgarage oder größeren Parkieranlagen ist diese Breite ausreichend. Zudem werden damit die Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück gebündelt

und die entlang der Hohenloher Straße vorhandenen Längsparkstände am Fahrbahnrand größtmöglich erhalten.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von größeren Grundstücken mit mehr als 30 m Straßenfrontlänge (Hollandstr. 1, Hohenloher Str. 57, 68, 70, 71, 73, 82+84, 89+91, Römerpfad 3) dürfen zusammen eine Breite von max. 11,50 m je Baugrundstück nicht überschreiten, wobei die einzelnen Zufahrten die im Geltungsbereich allgemein gültige Breite von max. 6,50 m nicht überschreiten dürfen.

Ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Zufahrtsbreite je Grundstück wird empfohlen, bei der Planung von Tiefgaragen mit einspuriger Zufahrtsrampe situationsbedingt (Lage zur Zufahrt, Anzahl der Tiefgaragenstellplätze etc.) für den Begegnungsfall Pkw/Pkw Aufstellflächen mit bis zu zwei Fahrzeuglängen auf Privatfläche vorzusehen. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefordert.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbus-Haltestelle „Gutedel“ befindet sich innerhalb des Plangebiets an der Hohenloher Straße. D.h., von allen Baugrundstücken im Plangebiet ist sie gut zu erreichen.

7 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung über vorhandene Leitungen grundsätzlich gesichert ist.

8 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 161/10 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichts sind deshalb nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft sind zwar abwägungsrelevant, müssen jedoch nicht kompensiert werden.

Der Bebauungsplan 161/10 ist, wie bereits erwähnt, ein Bestandsbebauungsplan, der die bislang schon nach geltendem Planungsrecht zulässigen Baumaßnahmen konkretisiert. Teilweise werden sie geringfügig ausgeweitet (überbaubare Grundstücksfläche) bzw. eingeschränkt (ebenfalls überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude). Zugleich werden die Vorgartenbereiche gesichert. Vorhandene Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Demzufolge werden mit dem Bebauungsplan 161/10 keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch - unabhängig vom Bebauungsplan - immer zu beachten. Dies geschieht ggf. im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Dennoch enthält der Bebauungsplan 161/10 zugunsten einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets sowie zur Begrenzung der Versiegelung Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Bodenschutz

Niederschlagswasser von Dachflächen darf auf dem Grundstück nur dann versickern, wenn es im Sinne des Grundwasserschutzes unbelastet ist. Deshalb dürfen für Dacheindeckungen nur Materialien verwendet werden, durch die dauerhaft sichergestellt ist, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Damit wird eine weitere Behandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung vermieden. Ausnahmen gibt es für die Verwendung der Materialien an der Fassade – hier sind sie in geringem Umfang wie z.B. für Fallrohre oder Regenrinnen zulässig.

9.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Mit der Festsetzung – wasserdurchlässige Bauart für von Schadstoffen unbelastete Fußwege, befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze - wird die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen gesichert, in dem der Versiegelungsgrad reduziert wird. Es sollen damit möglichst viele versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stehen. Auf diesen kann das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst versickern und damit die Kanalisation entlastet werden. Zudem dient die Festsetzung einer stärkeren Durchgrünung des Gebiets.

9.3 Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Die Begrünung von Dachflächen bietet die Möglichkeit, diese Flächen effektiv u.a. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu nutzen. Begrünte Dächer tragen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei, indem sie Sauerstoff produzieren, verschmutzte Luft filtern und Strahlung absorbieren. Außerdem speichert jede Dachbegrünung einen Teil des Regenwassers und lässt es zeitverzögert abfließen bzw. auf dem Dach verdunsten und kühlt damit die direkte Umgebung. Zusätzlich bieten begrünte Dachflächen Lebensräume für viele Pflanzen- und Tierarten und erhöhen damit die Biodiversität und wirken einem Habitatverlust entgegen. Damit die positiven Effekte der Dachbegrünung auch eintreten, ist eine Stärke des durchwurzelbaren, wasserrückhaltenden Substrats von mind. 15 cm festgesetzt. Dachbegrünung und die Gewinnung solarer Energie sollen sich nicht gegenseitig ausschließen, sondern miteinander kombiniert angewendet werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer betrifft vorrangig Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 3 m Wandhöhe. Die verschiedenen positiven Wirkungen von Dachbegrünungen - Senkung der Wärmebelastung und Zurückhalten von Niederschlägen - werden damit direkt im Plangebiet spürbar.

9.4 Tiefgaragenüberdeckungen

Wenn Tiefgaragen bzw. Untergeschosse über die Grundfläche der Wohngebäude hinausgehen, sind diese Bereiche mit einem Mindestmaß an Erdüberdeckung zu errichten. Bereits in einer frühen Planungsphase ist diese Festsetzung zu berücksichtigen, weil die Erdüberdeckung von mind. 80 cm auf diesen Flächen bündig an das bestehende Gelände anzuschließen ist, dafür aber im Bereich des Gebäudeanschlusses das Maß zugunsten der Erdgeschossnutzung (z.B. als direkt anschließende Terrasse) unterschritten werden kann.

Die Erdüberdeckung ist mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen bzw. die Regelung zur Pflanzgebotsfläche zu berücksichtigen. Dies dient zum einen dem Rückhalt von dort anfallendem Regenwasser und zum anderen der gestalterischen Integration. Zusätzlich wird mit der Begrünung/Bepflanzung dem Eingriff in den Boden bzw. der Versiegelung auch ökologisch begegnet.

Sofern technische Maßnahmen zur Bewässerung dieser begrünt/bepflanzten Tiefgaragenüberdeckungen umgesetzt werden, kann die Höhe der Erdüberdeckung ausnahmsweise auf mind. 60 cm verringert werden.

9.5 Fassadenbegrünungen

Analog zu Dachbegrünungen gehen mit Fassadenbegrünungen positive Aspekte hinsichtlich des Stadt- und Mikroklimas einher. Sie bringen mehr Natur in den Stadtraum, verringern die Aufheizung von Gebäuden, reduzieren Lärm und Feinstaub, dienen der Wasserrückhaltung und führen zu einer subjektiv besseren Luftqualität.

Mit der Festsetzung zur Begrünung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen soll der Verlust der unversiegelten Fläche durch diese baulichen Anlagen zumindest teilweise ausgeglichen werden.

9.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeveränderungen)

Geländeveränderungen werden auf max. +/- 0,50 m gegenüber dem Bestandgelände beschränkt. Damit werden größere Aufschüttungen, die z.B. Nachbargrundstücke überragen, und/oder Abgrabungen, die häufig schlecht belichteten Kellerwohnungen ohne jegliche Aussicht dienen, vermieden. Auch entfällt damit die Notwendigkeit von höheren Stützmauern, die wiederum gestalterisch negativ auffallen und auch Einfluss auf die Grundstücksentwässerung nehmen können.

Ausnahmen für Zufahrten zu Tiefgaragen und Untergeschossen bzw. Hauszugänge können zugelassen werden, da diese sonst ggf. nicht realisiert werden können.

9.7 Insektenfreundliche Außen- und Fassadenbeleuchtung

In den vergangenen Jahren hat die Beleuchtung von Gebäuden und Gärten im Privatbereich deutlich zugenommen. Diese steigende Zahl an künstlichen Lichtquellen in bebauten Gebieten wird in Bezug auf den Artenschutz kritisch gesehen, weil Licht vor allem für fliegende, nachtaktive Insekten eine wesentliche Rolle bei der Orientierung spielt. Lichtquellen ziehen Insekten an und steigern deren Flugaktivität und Flugdauer. Dies kann u.a. zu einem verstärkten Insektensterben und damit einer reduzierten Nahrungsquelle für andere, in der Nahrungskette höher angesiedelte Lebewesen führen.

Grundsätzlich ist demzufolge die Außen- und Fassadenbeleuchtung auf den Baugrundstücken auf das für die Verkehrssicherheit und den Arbeitsschutz notwendige Maß zu reduzieren. Sofern dennoch künstliche Lichtquellen im Außenbereich geplant werden, müssen diese zum Schutz des natürlichen Lebensrhythmus von Insekten den Festsetzungen zur Farbtemperatur, zur Konstruktion und zur Abstrahlung von Außen- und Fassadenbeleuchtungen entsprechen.

9.8 Pflanzgebote

9.8.1 Baumpflanzungen

Durch mögliche Nachverdichtungen wird der bestehende Grünanteil im Plangebiet voraussichtlich verringert. Die Festsetzung des Pflanzgebots für Bäume dient der Siche-

zung einer Minstdurchgrünung, der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Das Pflanzgebot gilt bei der Neuerrichtung von Gebäuden sowie bei genehmigungspflichtigen An- und Umbauten an Bestandsgebäuden.

Zur Aufwertung der verbleibenden Freiflächen wird die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist über die festgesetzte Grundflächenzahl zzgl. zulässiger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO zu ermitteln.

Der Freiflächengestaltungsplan, in dem die Baumstandorte als Nachweis des Pflanzgebots darzustellen sind, ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

9.8.2 Begrünung privater Freiflächen

Die Festsetzung, dass mind. 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt und begrünt angelegt werden soll, dient ebenfalls zur Sicherung einer ökologisch und gestalterisch besonders hochwertigen Durchgrünung des Plangebiets. Die dauerhafte Anlage von nicht baulich genutzten Grundstücksflächen als unbefestigte und unversiegelte Pflanzfläche ist gefordert. Die Festsetzung dient auch der Verhinderung von Schottergärten und ähnlich ökologisch minderwertigen Freiflächengestaltungen.

9.9 Pflanzbindungen

Im Plangebiet soll der vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand soweit möglich erhalten werden. Dies ist sinnvoll, da sich der bereits vorhandene Baum- und Strauchbestand als Staubfilter, Schattenspender, Lebens- und Nahrungshabitat für Tierwelt u.a. nachhaltig positiv auf das Stadtklima auswirkt und damit einen positiven Beitrag zur Lebensqualität von Stadtbewohnern (Mensch und Tier) leistet.

Entlang des öffentlichen Straßenraums der Hohenloher Straße sowie den einmündenden Straßen werden die Vorgartenbereiche als Pflanzbindungsflächen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Neben den klimatischen Vorteilen hat die Festsetzung auch das Ziel, den Vorgartenbereich als begrünte bzw. bepflanzte Flächen zu sichern und eine flächenintensive Überbauung durch Garagen oder Stellplätze zu verhindern. Hauszugangswege und Zufahrten sind innerhalb der Pflanzbindungsflächen zulässig, jedoch hinsichtlich des o.g. Zieles auf ein Höchstmaß zu beschränken (siehe Ziff. 5.4.3 dieser Begründung).

10 Immissionsschutz

Die Hohenloher Straße verläuft mittig durch das Plangebiet, erschließt den Stadtteil Horkheim von Sontheim bzw. der Innenstadt Heilbronn kommend und ist die Hauptdurchgangsstraße von Horkheim. Sie ist in der Lärmkartierung 2022 (Stufe 4), Straßenlärm 24 Stunden, als erheblich von Lärm betroffene Verkehrsfläche dargestellt. Entlang der Straßenverkehrsfläche sind Lärmindeze zwischen 70 und 74 dB (A) verzeichnet.

Die Baufenster, die hinter der Pflanzgebotsfläche entlang der Hohenloher Straße festgesetzt sind, liegen mit Abstand zur Straßenverkehrsfläche. Der Lärmindeze beträgt hier dennoch überwiegend zwischen 65 und 69 dB (A).

Bei der aktuell vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist davon auszugehen, dass bei Neubauvorhaben über entsprechende Grundrissgestaltungen sowie bautechnische Qualitätsansprüche an Fenster und Türen die Aufenthalts- und Schlafräume ausreichend vom Straßenlärm abgeschirmt werden. Durch den Bebauungsplan 161/10 ist zudem kein weiterer Verkehr als über das bislang schon planungsrechtlich zulässige Maß hinaus zu erwarten.

Weitere Lärmquellen, u.a. aus gewerblichen Nutzungen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11 Wasser- und Bodenschutz

11.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Das Plangebiet ist ein bereits bebautes Gebiet, in dem das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt wird, sofern es nicht bereits auf dem Grundstück gesammelt/gespeichert/versickert wird.

Aufgrund der Vorbelastung durch Bebauung besteht für die Grundwasserneubildung eine geringe Bedeutung. Nördlich des Plangebiets verläuft der Neckar.

Durch den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen.

11.2 Untergrund und Baugrundmanagement

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Fließerdefolge“, „Auenlehm“ und „Frankenbach-Schotter“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Grabfeld-Formation (Gipskeuper)“ und „Meißner-Formation“ im Untergrund zu erwarten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation sollte von Technischen Versickerungsanlagen Abstand genommen werden, wenn diese unter das Quartär einbinden und dort zur Lösung von Sulfatgesteinen führen können.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

11.3 Kampfmittelbeseitigung

Es wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets beauftragt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

11.4 Altlasten / Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11.5 Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan 161/10 enthält Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Entlastung der Kanalisation und insbesondere zur Grundwasseranreicherung. Dies erfolgt u.a. mit der Festsetzung einer Pflanzbindungsfläche entlang der Hohenloher Straße mit sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Versiegelung. Zudem wird mit den Festsetzungen einer GRZ max. 0,4 und mind. 40 % begrünter privater Freiflächen die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke eingeschränkt und zugleich ein Mindestvegetationsanteil gesichert. Des Weiteren wird durch die Festsetzung zur Oberflächengestaltung die Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen vorgeschrieben.

11.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Teilen (Hohenloher Straße 89 und 91) aufgrund des nördlich erlaufenden Neckars von Hochwasser HQ_{extrem} im Sinne des § 78 b (1) Wasserhaushaltsgesetz betroffen. Im Planteil ist der betroffene Bereich durch die dargestellte Überflutungslinie aus der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Auf den genannten Grundstücken weist die Überflutungstiefe bei einem statistischen Extremhochwasserereignis eine Höhe von bis ca. 2,00 m auf. Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

12 Klimaschutz

Die Einschätzung der kleinklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der gesamtstädtischen Klimaanalyse des Ingenieurbüros Rau und der Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie vom Juni 2017 mit der Klimaanalysekarte und der Planungshinweiskarte. Demnach handelt es sich im Plangebiet um Flächen mit Stadt- und Stadtrandklima sowie um Flächen mit dem Klima innerstädtischer Grünflächen. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Klimafunktionsgebiet (Schozachau), d.h. hier herrscht Freilandklima und unbelastete Kaltluft dringt in die Ränder der besiedelten/versiegelten Flächen ein.

Im Bebauungsplan wird diese Situation berücksichtigt. Es werden Baufenster, Begrünungsvorgaben und Pflanzgebotsflächen festgesetzt, um damit den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu steuern und den Anteil an Vegetationsflächen zu sichern bzw. zu erhöhen. Unter Ziff. 5.3.2 wurde bereits erläutert, dass die überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil reduziert und zum Teil erweitert bzw. angepasst wurden. Größere Baukörper, die eine Barrierewirkung haben und damit die Luftzirkulation beeinträchtigen könnten, sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 161/10 ist damit nicht mit einer Verschlechterung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu rechnen.

Des Weiteren sind Maßnahmen zur Klimaanpassung in den Bebauungsplan integriert. Hierbei geht es vorrangig um sog. „Nature Based Solutions“, d.h. die Begrünung von baulichen Anlagen sowie vor allem um die Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sollen die zunehmenden Belastungen durch Hitze mindern und den Rückhalt und die Speicherung von Niederschlagswasser ermöglichen. Zeitgleich haben sie auch noch einen hohen ökologischen, medizinischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Nutzen.

Infolge baulicher Bodeneingriffe kann es zu mindestens partiellem Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz kommen. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen deshalb einer frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege. D.h., der Veranlasser von Bodeneingriffen ist gemäß § 6 (2) DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung

Für einzelne Grundstücke bzw. für einige Baufenster wird die Firstrichtung von Neubauten verbindlich vorgeschrieben. Diese Vorgaben resultieren aus der vorhandenen und der gewünschten städtebaulichen Struktur. Auf Grundstücken bzw. Baufenstern, in denen keine Firstrichtung vorgeschrieben ist, ist diese frei wählbar. Hierbei handelt es sich zumeist um Eckgrundstücke oder aber vergleichsweise große Grundstücke.

Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet überwiegen Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen ca. 30° und 45°. Demzufolge wird vorgeschrieben, dass Hauptgebäude und höhere Nebenanlagen entsprechend des vorhandenen und auch gewünschten Ortsbildes ebenfalls mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 40° oder 35° - 45° zu errichten sind. Der Firstverlauf von Satteldächern muss der üblichen Ausrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite entsprechen. Damit ergibt sich indirekt eine Regelung der Gebäudestellung.

Von den Vorschriften zur Dachform und -neigung gibt es flächenanteilige Ausnahmen, um damit auch Dachterrassen zur Aufwertung der Wohnqualität zu ermöglichen bzw. von der Vorschrift ausgenommene untergeordnete Bauteile oder Dächer.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern zu errichten und zu begrünen.

Dachaufbauten

Für Dachaufbauten werden Maße und Lageanforderungen vorgeschrieben, um das vorhandene Ortsbild zu wahren, gleichzeitig aber den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen. Die addierte Gesamtlänge der Dachaufbauten wird auf max. 0,5 der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt, um die städtebaulich gewünschte Satteldachform zu bewahren bzw. nicht zu stark zu gliedern. Weitere gestalterische Vorgaben werden Mindestabstände zu den Giebelseiten und zum Dachfirst sowie die Berücksichtigung der Fassadengestaltung vorgeschrieben.

Zudem sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung parallel zur Dachfläche zu errichten. Diese Vorgabe gilt nicht für Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, da diese zu begrünen sind und PV-Anlagen hier mit Abstand und angewinkelt errichtet werden können.

Albedo-Effekt

Der Albedo-Effekt bezeichnet das Rückstrahlvermögen von Oberflächen. Dabei wird das Verhältnis von reflektierter zu absorbierter Strahlung angegeben. Je heller eine Fläche ist, desto höher ist ihr Rückstrahlvermögen, also die Albedo.

Für das Plangebiet wird eine Albedo von mind. 0,7 für Gebäudefassaden, Fassaden von Nebenanlagen und Garagenwände (sofern nicht begrünt), nicht überdachte Stellplätze

sowie befestigte Flächen wie Zufahrten und Hauszugangswege empfohlen. D.h., mind. 70 % der Strahlung sollen reflektiert und nur max. 30 % aufgenommen werden. Der letztgenannte geringe Anteil führt zu einer geringeren Erwärmung der Oberflächen und hat damit mikroklimatisch positive Auswirkungen in der direkten Umgebung. Diese Vorschrift führt das vorhandene Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet weiter – aktuell sind die Fassaden in hellen Tönen errichtet. Wichtig ist, dass gerade die zusätzlich versiegelten Flächen – nicht begrünte Oberflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten – ebenfalls mit hellen Materialien errichtet werden, um nur in geringem Maß als Wärmespeicher zu fungieren.

14.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und Stellplätzen für Abfallbehälter ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der Freiflächen zu nehmen und die bereits bestehende typische Einfriedungsart weiterzuführen.

Es werden „grüne“ Einfriedungen – lebende Hecken – vorgeschrieben, für die die Verwendung standortgerechter und klimaresilienter Arten vorgegeben wird. Hiermit kann eine Sichtschutzwirkung gegenüber dem öffentlichen Raum und vor allem gegenüber den Nachbargrundstücken geschaffen werden und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhalten bleiben. Sofern aus sicherheitsrelevanten Gründen dennoch Zäune notwendig sind, können diese mit einer Höhe von max. 1,50 m und einem Öffnungsanteil von 90 % ausnahmsweise zugelassen werden, müssen jedoch mit Laubhecken hinterpflanzt werden, damit der gestalterische Anspruch und der ökologische Nutzen sichergestellt werden.

14.3 Stellplatzverpflichtung

Gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Für das Plangebiet wird diese Forderung vor allem für kleinere und mittlere Wohnungen als ausreichend angesehen, zumal die Anbindung an den ÖPNV durch die Bushaltestelle „Gutedel“ gegeben ist.

Im Bebauungsplan wird dennoch vorgeschrieben, dass für größere Wohnungen (ab 100 m² Wohnfläche) zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Ziel ist es, den vielfältigen Nutzungsansprüchen – Gehweg, Fahrbahn, Bushaltestellen, Parkierungsflächen, Grundstückszufahrten etc. – an den öffentlichen Straßenraum in der Hohenloher Straße gerecht zu werden und den öffentlichen Parkraum zu entlasten.

14.4 Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung und Grundstücksentwässerung

Das Ziel dieser Vorschriften ist es, so viel Regenwasser wie möglich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und dort auch zu bewirtschaften. Demzufolge ist ergänzend zu den Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien und Dachbegrünung auch die Retention, Verdunstung oder Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser vorgeschrieben. Dies hat positive Wirkungen auf die Bepflanzung, bietet Potential für die Verschönerung des Außenraums, reguliert den Wasserfluss und die Sedimentation.

Die Retentions-, Verdunstungs- bzw. Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der gültigen Arbeitsblätter und Merkblätter zu planen und im Zuge der Baugesuche zu beantragen.

15 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Hohenloher Straße (Flst. 347) sowie das Flst. 351 (Römerpfad) befinden sich im Eigentum der Stadt. Alle anderen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

16 Einnahmen und Ausgaben

Ausgaben für die Stadt Heilbronn werden lediglich durch das Bebauungsplanverfahren entstehen.

Einnahmen sind nicht zu erwarten. Es entstehen keine Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge oder Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

gez.
i.V. Rundel