



**Landkreis: Heidenheim**  
**Stadt: Herbrechtingen**  
**Gemarkung: Bolheim**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **„Obere Wiesen - Zoeppritzstraße - Änderung II“**

Vereinfachtes Verfahren nach §13 (1) BauGB

### **Begründung**

Anlage: 1            Zeichnerischer Teil  
Anlage: 2            Schriftlicher Teil  
**Anlage: 3            Begründung**

Aufgestellt:  
Steinheim, 25.07.2024

Anerkannt:  
Herbrechtingen, 25.07.2024

---

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

---

Bürgermeister Daniel Vogt



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung .....	1
2	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	1
3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	1
4	Verkehrerschließung .....	2
5	Versorgung.....	2
6	Entsorgung.....	2
6.1	Häusliches Schutzwasser und Niederschlagswasser.....	2
6.2	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser .....	2
7	Bauliche Nutzung .....	2
7.1	Art der Baulichen Nutzung .....	2
7.2	Grundflächenzahl .....	2



## 1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Obere Wiesen - Zoeppritzstraße“ wurde am 16.03.1979 genehmigt und im Jahr 1981 geändert. Im Umgriff des Bebauungsplans liegen in örtlicher Zentrumsnähe die unbebauten Grundstücke Flurstück 2266/17 und 2289. Durch die festgelegte Baugrenze wird die bebaubare Fläche hier sehr eingeschränkt. Zudem lassen die Bauvorschriften moderne Bauformen für energieeffiziente Gebäude kaum zu.

Die bundes- und landespolitischen Ziele der Innenentwicklung mit flächenschonender Entwicklung und bezahlbarem Wohnraum erfordert eine Anpassung der Planungsvorgaben.

Für den Umgriff der Baubauungsplanänderung liegt eine konkrete Anfrage für eine verdichtete Bebauung vor.

Im Zuge einer Änderung soll der Bebauungsplan „Obere Wiesen - Zoeppritzstraße“ deshalb in Teilbereichen angepasst und somit die planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung geschaffen werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 (1) BauGB durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) wird durchgeführt.

## 2 Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:  
Flurstück Nr. 2266/17 und 2289

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der Zoeppritzstraße (Landesstraße L 1082) im Norden
- Der bestehenden Wohnbebauung im Osten und Süden
- Der bestehenden Gewerbebebauung im Westen

Im Umfeld des Plangebiets grenzen im nördlichen und westlichen Bereich Mischnutzungen an. Innerhalb des Plangebiets liegt eine unbebaute Grünfläche.

Im Plangebiet befinden sich derzeit Wohnnutzungen und teilweise gewerblich genutzte Bereiche.

## 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Wiesen - Zoeppritzstraße“ genehmigt am 16.03.1979.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herbrechtingen weist im Plangebiet eine Mischbebauung aus.

Eine Anpassung der Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.



## **4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über bereits bestehende Straßen. (Zoeppitzstraße im Norden und Grabenstraße im Osten.) Sonstige Verkehrsanbindungen sind nicht vorgesehen.

## **5 Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen, wobei möglichst bestehende Leitungsanschlüsse genutzt werden sollten. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden. Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gesichert.

## **6 Entsorgung**

### **6.1 Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Schmutzwasser wird, wie bisher im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt. Niederschlagswasser kann ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan des Ortsteils Bolheim enthalten.

### **6.2 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes.

## **7 Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung soll den Bauherren einen möglichst großen Spielraum ermöglichen. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

### **7.1 Art der Baulichen Nutzung**

Der bestehende Bebauungsplan weist im Planbereich ein Mischgebiet aus. Der Umgriff der Änderung II liegt innerhalb des Mischgebiets. An dieser Nutzungsausweisung soll keine Änderung vorgenommen werden, da durch die bestehende Bebauung innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiets eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen gegeben ist.

### **7.2 Grundflächenzahl**

Mit der Grundflächenzahl von 0,60 für Mischgebiete soll das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt werden. Die Festlegung soll eine harmonische Anpassung an die angrenzende Bebauung ermöglichen.