



Landkreis: Heidenheim
Stadt: Herbrechtingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Hinteres Feld IV Änderung und Erweiterung“

Begründung

- Vorentwurf -

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

Aufgestellt:
Steinheim, 26.09.2024

Anerkannt:
Herbrechtingen, 26.09.2024

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Bürgermeister Daniel Vogt



INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung- und Erweiterung	1
2	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
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	3
7.2	Grundflächenzahl	3



1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung- und Erweiterung

Der Bebauungsplan „Hinteres Feld IV“ wurde 1970 genehmigt und in den Jahren 1971 bis 1982 mehrmals durch Deckblatt geändert. Im Umgriff des Bebauungsplans liegt im südöstlichen Planbereich das bisher als Wohngebäude mit Werkstatt genutzte Flurstück 3576/2. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und den Verkauf der Immobilie ergeben sich neue Perspektiven zur Nutzung des Areals. Der südliche Bereich des Grundstücks liegt außerhalb der Bebauungsplanabgrenzung.

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

Durch den festgelegten Umgriff des Bebauungsplans und die Baugrenze wird die bebaubare Fläche des Grundstücks 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.

Im Zuge einer Änderung und Erweiterung soll der Bebauungsplan „Hinteres Feld IV“ deshalb in Teilbereichen angepasst und somit die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Da die Grundzüge der Planung hierdurch betroffen sind, wird die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Regelverfahren nach §2 BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht wird ausgearbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) wird durchgeführt.

2 Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgendes Grundstück in Herbrechtingen:
Flurstück Nr.3576/2

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der vorhandenen Mischbebauung mit Betriebsgebäude im Norden
- Der Sudetenstraße im Nordosten
- Der bestehenden Wohnbebauung im Osten
- Der bestehenden, im Geländeeinschnitt liegenden Bundesstraße B 19 im Süden
- Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen

Im Umfeld des Plangebiets grenzen im nördlichen und östlichen Bereich Mischnutzungen und im Süden Gewerbenutzungen an.

Das Plangebiet wurde bisher als Wohngebäude mit Werkstattgebäude genutzt.



3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinteres Feld IV“ genehmigt 1970. Für den südlichen Planbereich besteht derzeit keine Bauplanerische Festlegung.

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

Der Bebauungsplan wird somit aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Sudetenstraße. Innerhalb des Plangebiets soll eine private Erschließungsstraße angelegt werden. Die Anbindung an die Sudetenstraße erfolgt im Bereich der direkten Grundstücksgrenze zur Sudetenstraße im Nordosten.

5 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Straße, 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 gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt. Gering belastetes Niederschlagswasser kann ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Herbrechtingen enthalten.

6.2 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen sollte 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.



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

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus. Die Bestandsbebauung östlich des Plangebiets umfasst größtenteils Wohnnutzungen. Nördlich des Plangebiets grenzt eine Mischbebauung mit nichtstörendem Gewerbe an.

Die Nutzungsausweisung des Plangebiets soll als Mischgebiet erfolgen. Innerhalb des im Bebauungsplan „Hinteres Feld IV“ festgelegten Mischgebiets ist durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung auch unter Berücksichtigung des beabsichtigten Vorhabens eine ausreichende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gegeben.