



Kreis: Heilbronn  
Stadt: Gundelsheim  
Gemarkung: Gundelsheim

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften

## **„Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“**

Ludwigsburg, den 11.09.2024

Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. Q. Wang

Projekt: 2351

## INHALT:

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Rechtsverfahren</b>	<b>2</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
<b>5. Rechtliche und städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
5.1 Lage, Topographie und Größe des Plangebiets .....	3
5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
5.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
5.4 Vorhandene Nutzung .....	4
5.5 Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
5.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>6. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
6.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	4
6.2 Städtebauliches Konzept .....	4
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	6
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
7.5 Verkehrserschließung .....	7
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...	7
7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	7
7.8 Pflanzgebote .....	8
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
8.1 Äußere Gestaltung .....	8
8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	8
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>10. Umweltbelange</b>	<b>9</b>
10.1 Schutzgüter.....	9
10.2 Fazit .....	10
10.3 Artenschutz.....	11
<b>11. Planverwirklichung</b>	<b>11</b>

## 1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ umfasst die Flurstücke 6, 6/1, 6/2, 7 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 11/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Der Sanierungssatzung liegt ein Neuordnungskonzept zugrunde, das im dortigen Bereich insbesondere Ein- und Doppelwohnhäuser bzw. eine dichtere Bebauung als Planungs- und Sanierungsziel beinhaltet.

Der Stadt Gundsheim wurden in der Vergangenheit mehrfach Planungsentwürfe bzw. Bauvoranfragen von den Grundstückseigentümern selbst, aber auch von potentiellen Investoren, vorgelegt. Diese entsprachen jedoch nicht den festgesetzten Planungs- und Sanierungszielen.

Die gegenwärtige Nachfrage an freien Grundstücken in zentraler Lage ist ungebrochen hoch. Deshalb besteht dringender Handlungsbedarf, die im Neuordnungskonzept beschlossenen Ziele zeitnah umzusetzen.

Ziel der Planung ist die Nutzung innerörtlicher Potenziale zur Bereitstellung neuer Wohn- und Gewerbeflächen, die Stärkung der Nahversorgung im Ortskern, sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht und somit ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht.

## 3. Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tiefenbacher Straße - Ziegelweg“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Das Plangebiet umfasst eine Nettobaufläche von insgesamt ca. 5.375 m<sup>2</sup>. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und 0,8 ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 3.545 m<sup>2</sup>. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27.06.2006, ist Gundelsheim als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um bestehende Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 1992 (genehmigt am 08.10.1992) der Stadt Gundelsheim ist der Bereich teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Flächendarstellung wird, entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

## **5. Rechtliche und städtebauliche Ausgangssituation**

### **5.1 Lage, Topographie und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am Rande der Altstadt von Gundelsheim, unmittelbar südlich angrenzend an das Freibad, östlich angrenzend an die Stadtmauer der historischen Altstadt. Die Topographie des Plangebietes steigt von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 7 m an.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 5.820 m<sup>2</sup>, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 86 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 75 m.

### **5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ liegt im Geltungsbereich des seit dem 12.08.1967 rechtskräftigen Bebauungsplans „Tiefenbacher Straße - Ziegelweg“, in dem das Plangebiet teilweise als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ werden die Inhalte des Bebauungsplans „Tiefenbacher Straße - Ziegelweg“ aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung der Stadt Gundelsheim vom September 1985. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ werden die Inhalte der Altstadtsatzung aufgehoben.

### **5.3 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme des Ziegelwegs befindet sich das Plangebiet in Privateigentum.

## 5.4 Vorhandene Nutzung

Der nördliche sowie der südliche Teilbereich des Plangebietes sind mit Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäuden bebaut. Der zentrale Bereich des Plangebietes liegt brach.

## 5.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Die angrenzende Brunnenstraße sowie die Tiefenbacher Straße binden das Gelände an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

## 5.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

# 6. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliches Konzept

## 6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, die innerörtlichen Flächenpotenziale zu nutzen, um einerseits dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und andererseits die Nahversorgung im Ortskern zu stärken und räumlich entsprechend vorzubereiten.

Darüber hinaus soll das Ortsbild erhalten und weiterentwickelt werden. Die Bebauung ist daher nicht nur technisch, sondern auch gestalterisch im Hinblick auf die Umgebung und das Ortsbild zu betrachten.

Die Topographie soll gestalterisch berücksichtigt und funktional genutzt werden.

Eine schrittweise und flexible Entwicklung soll ermöglicht werden.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird das städtebauliche Konzept entwickelt. Das Plangebiet wird als „Urbanes Dorf“ mit vertikaler Nutzungsmischung konzipiert, das zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten an die Altstadt anbindet, die Topographie berücksichtigt und sich städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Durch 5 leicht versetzte L- oder U-förmige Baukörper entsteht eine lebendige und kleinteilige Kubatur, die straßenseitig eine konturierte Raumkante bildet.

Dachform und Dachneigung orientieren sich an der vorhandenen Umgebung. Trotz hoher Flächeneffizienz berücksichtigen die Gebäude- und Traufhöhen sowie die Gebäudekubatur die vorhandene Umgebungsbebauung. An wichtigen Stellen wird hierzu eine 3D-Simulation durchgeführt, um eine mit dem Ortsbild verträgliche Gebäudehöhe und -kubatur zu ermitteln.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet neue West-Ost-Verbindungen zur Schulgasse und zur Ziegelgasse geschaffen werden, um eine Verknüpfung mit der angrenzenden Altstadt herzustellen.

---

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Urbanes Gebiet

Das Gebiet ist als urbanes Gebiet ausgewiesen. Um eine an die Altstadt anknüpfende Nutzungsmischung zu erreichen, sind neben Wohngebäuden folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikte mit dem Wohnen im Vorfeld zu vermeiden, sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen als Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, um Konflikte mit Wohnen zu vermeiden.

#### 7.1.2 Vertikale Nutzungsmischung

Es ist eine vertikale Nutzungsmischung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO vorgesehen, um an den erforderlichen Stellen gewerbliche Nutzungen und gleichzeitig ausreichenden Wohnraum anzubieten.

Zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der Lage werden in den Teilgebieten MU 2, MU 4 und MU 5 zur Brunnenstraße und zur Tiefenbacher Straße in einem Abstand von 13 m, gemessen von der östlichen Baugrenze sowie von der östlichen und südlichen Baulinie, Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Nichtwohnnutzungen in innerstädtischer Lage an geeigneter Stelle.

In den von den Erschließungsstraßen zurückgesetzten Teilgebieten MU 1 und MU 3 wird die Ansiedlung von Wohnnutzung oder Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss offen gelassen, um eine Flexibilität zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der ansteigenden Topographie sind in den Teilgebieten MU 3 und MU 4 im Untergeschoss gewerbliche Nutzungen zulässig, wenn Fenster mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m vorhanden sind, um die Topographie des Plangebietes bei Bedarf sinnvoll nutzen zu können.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in m über der Bezugshöhe über Normalnull (NN) bestimmt.

---

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Geschossfläche der Bebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und vor allem durch die Regelung der Gebäudehöhen ausreichend begrenzt wird.

#### 7.2.1 Grundflächenzahl

Im Hinblick auf die Anforderungen der gewerblichen Nutzung wird für die Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Lage, der Grundstückstiefe und der geplanten Nutzung wird für das Teilgebiet MU 5 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um ausreichend Grundfläche für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Verfügung zu stellen.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für MU 1, 2, 3 und 4 bis 0,8 zulässig. Für Tiefgaragen und Untergeschosse ist ebenfalls eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 0,8 vorgesehen. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherung der Erdüberdeckung und der Begrünung angemessen.

#### 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhenentwicklung berücksichtigt die Gebäudehöhen der Umgebung.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe über Normalnull (NN) gemäß Planeinschrieb. Die festgesetzten Bezugshöhen orientieren sich an der vorhandenen Topographie.

Damit wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Topographie, der Straßenhöhen sowie der Umgebungsbebauung eine eindeutige Festsetzung der Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper erfolgt.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

#### 7.3.1 Bauweise

In den Teilgebieten MU 1, 2, 3 und 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im MU 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier auf die Festsetzung von seitlichen Grenzabständen zu verzichten. Diese Festsetzung entspricht sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Bebauung.

#### 7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Im Plangebiet werden 5 Baufenster festgesetzt. Die Gebäudekubaturen werden durch die festgesetzten Baufenster begrenzt, um eine Überdimensionierung zu vermeiden und sich an den Baukörpern der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Zur Wahrung der Straßenansicht und des Ortsbildes werden entlang der Brunnenstraße und der Tiefenbacher Straße Baulinien festgesetzt. Ähnlich der bereits im alten Bebauungsplan „Tiefenbacher Straße - Ziegelweg“ vorgesehenen zurückgesetzten Baugrenze gliedert der hier zurückgesetzte Verlauf der Baulinie den Baukörper in eine kleinteilige Struktur und sichert den Sichtbezug zur evangelischen Kirche.

Unter Berücksichtigung der ansteigenden Topographie und zur Regelung der Nutzung des Untergeschosses sowie der Neben- und Kellerräume unterhalb des Erdgeschosses werden für die Teilgebiete MU 3 und MU 4 spezielle Baugrenzen festgesetzt.

### 7.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der Firstrichtung der Gebäude mit Satteldächern wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild unter Wahrung der Flexibilität entsteht.

## 7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

### 7.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um die Entstehung großer oberirdischer Garagen- und Carportflächen zu vermeiden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich können auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (St) oberirdische, nicht überdacht Stellplätze errichtet werden.

### 7.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ihre Größe zu begrenzen, dürfen sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche der Nebenanlage mit Dachüberstand darf 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die maximale Firsthöhe ist auf 2,5 m begrenzt.

## 7.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll über die Tiefenbacher Straße und Brunnenstraße erfolgen.

Aufgrund des Verkehrsbedarfs und der geringen Breite wird der Ziegelweg als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Der vorhandene Gehweg im Süden des Plangebietes wird als solcher festgesetzt.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und aufgrund der unzureichenden Breite wird am Ziegelweg ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

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

### 7.6.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Um Insekten zu schützen, ist der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung vorgeschrieben.

### 7.6.2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und zum Schutz von Vögeln sind großflächige Glasfassaden mit entspiegeltem Glas, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszuführen.

### 7.6.3 Dachbegrünung

Als Beitrag zum Stadtklima wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° vorgesehen.

## 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Schallimmissionen durch Verkehrs- und Sportlärm werden auf der Grundlage des Gutachtens 14813-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ in Gundelsheim, von Kurz und Fischer GmbH, vom 12.03.2024, Festsetzungen getroffen.



## 7.8 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene im Gebiet. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten und mindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die intensive Begrünung von Tiefgaragen oder Untergeschossen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und Verdunstung tragen die begrünten Flächen zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung der Stadt Gundelsheim. Da die Inhalte der Altstadtsatzung jedoch in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur entsprechen, werden die wesentlichen Grundsätze der Altstadtsatzung berücksichtigt und auf die Übernahme der detaillierten Inhalte verzichtet.

### 8.1 Äußere Gestaltung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Festsetzung zur Dachform und Dachneigung getroffen. Für Gebäude mit Satteldächern ist eine Dachneigung von  $\geq 45^\circ$  zulässig. Dies ermöglicht eine moderne Architektur sowie eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses, nähert sich aber auch der in der Altstadtsatzung festgesetzten Dachneigung von  $> 48^\circ$  an.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der Dachlandschaft und des Ortsbildes werden in Anlehnung an die Altstadtsatzung Gundelsheim Festsetzungen zur Dacheindeckung und -gestaltung, zu Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Gegengiebeln, Dacheinschnitten getroffen.

Die weiteren Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, wie Fensterformate, Farbgebung Fassadengestaltung usw. wurden teilweise aus der Altstadtsatzung übernommen, da sie heute eine wesentliche Rolle für das Ortsbild spielen können, aber so weit gelockert, dass auch die Verwendung moderner Materialien möglich ist.

### 8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### 8.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

#### 8.2.2 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuhausen, einzugrünen oder baulich zu integrieren.

#### 8.2.3 Geländemodellierung und nicht bebauten Grundstückflächen

Die Vorschriften zur Geländemodellierung dienen der Vermeidung einer Abschottungswirkung sowie einer Einengung des Straßenraumprofils entlang der Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstückflächen sollen zur Gesamtqualität des Baugebietes beitragen.

#### 8.2.4 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um einen Ausgleich zwischen dem Bedarf an Werbeflächen und den Anforderungen der Stadtgestaltung und Ortsbildpflege zu erreichen.

#### 8.2.5 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

#### 8.2.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gundelsheim (in Kraft getreten am 01.01.1996) sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.

### 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	5.820 m <sup>2</sup>	100 %
davon:			
- Verkehrsfläche	ca.	415 m <sup>2</sup>	7,1 %
- Versorgungsfläche	ca.	30 m <sup>2</sup>	0,5 %
- Nettobaufläche	ca.	5.375 m <sup>2</sup>	92,4%

### 10. Umweltbelange

#### 10.1 Schutzgüter

##### 10.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Tiefenbacher Straße - Ziegelweg“, rechtskräftig seit dem 12.08.1967.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

##### 10.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

###### Schutzgut Boden:

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Dementsprechend sind die Böden teilweise überformt und versiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind durch die bestehende Bebauung bereits beeinträchtigt.

Im Rahmen der Innenentwicklung wird der Versiegelungsgrad für das Plangebiet erhöht. Maßnahmen wie die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern minimieren die Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Der Eingriff ist aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Bebauung und der Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich.

#### Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad erhöht. Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen kann das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und des bestehenden Versiegelungsgrads ist das Plangebiet von keiner großen Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es entstehen für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt gemäß Klimaanalyse des Landschaftsrahmenplans in örtlicher Lage mit geringer thermischer Betroffenheit

Durch die Innenentwicklung innerhalb des Plangebiets wird der Versiegelungsgrad und damit die stark erwärmenden Flächen erhöht. Die Festsetzung von Pflanzgeboten, insbesondere der Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage, tragen zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes bei. Es ergeben sich mit der neuen Planung keine wesentlichen Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft.

#### Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird durch Bebauung geprägt. Im zentralen Bereich kommen verstärkt Baum- und Strauchstrukturen vor. Die Biotopstrukturen besitzen einen geringen bis mittleren Biotopwert.

Als Minimierung werden Pflanzgebote für Sträucher festgesetzt. Durch die neue Planung kommt es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt vollständig in innerörtlicher Lage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften geht der Gebietscharakter nicht verloren, sondern wird ergänzt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

#### Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

## 10.2 Fazit

Aufgrund der zentralen Lage sowie des bestehenden Bauplanungsrechts als Dorfgebiet stellt die Aufstellung des Bebauungsplans als Innenentwicklung nach § 13a BauGB keinen erheblichen Eingriff dar.

### 10.3 Artenschutz

Der Bebauungsplan befindet sich in innerörtlicher Lage und dient der Nutzungsintensivierung sowie der Entwicklung des vorhandenen Baugebiets. Bei Abbruch- und Rodungsarbeiten muss ein Fachgutachter eingeschaltet werden. Dieser untersucht die Gebäude und Gehölzstrukturen und benennt, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

### 11. Planverwirklichung

Der Abschluss des Planungsverfahrens ist für 2024 vorgesehen.