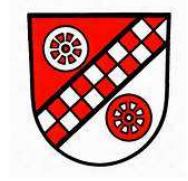




**Landkreis: Heidenheim**  
**Stadt: Herbrechtingen**  
**Gemarkung: Bolheim**



# **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, 20.02.2025

Anerkannt:  
Herbrechtingen, 20.02.2025

---

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

---

Bürgermeister Daniel Vogt



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung .....	1
2	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
4	Verkehrerschließung .....	2
5	Versorgung .....	2
6	Bauliche Nutzung .....	2
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	2
6.3	Bauweise .....	3
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	3
6.5	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	3
6.6	Flächen für Garagen und Stellplätze .....	3
6.7	Nebenanlagen pro Wohneinheit .....	3
6.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	3
6.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	4
7	Örtliche Bauvorschriften .....	4
8	Äußere Gestaltung .....	4
8.1	Dachform und Dachneigung .....	4
8.2	Einfriedungen .....	4
8.3	Garagen .....	4
8.4	Hof- und Stellplatzflächen .....	4



## 1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Obere Wiesen - Zoeppitzstraße“ wurde am 16.03.1979 genehmigt und im Jahr 1981 geändert. Im Umgriff des Bebauungsplans liegen in örtlicher Zentrumnähe die unbebauten Grundstücke Flurstück 2266/17 und 2289. Durch die festgesetzte Baugrenze wird die bebaubare Fläche hier 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 erfordern 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 - Zoeppitzstraße“ 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. Es wird jedoch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) wird durchgeführt.

Laut aktuellem Regionalplan ist für Herbrechtingen (Verdichtungsbereich im ländlichen Raum) eine Siedlungsdichte von 55 EW / ha vorgesehen. Die geforderte Siedlungsdichte wird ausreichend erfüllt. Das Plangebiet liegt nicht in einer Randlage, sodass an die bestehende verdichtete Bebauung anknüpft - und das bestehende Ortsbild bewahrt wird. Die Stadt Herbrechtingen sieht das Potenzial einer verdichteten Bebauung im Bereich der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die geplante Siedlungsdichte im vorliegenden Plangebiet stellt den Ausgleich zu weniger stark verdichteter Bebauung an anderer Stelle dar.

	<b>Plangrundlagen (Annahme)</b>	<b>Berechnung</b>
Anzahl <b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>2</b>	
Anzahl <b>WE pro Mehrfamilienhaus</b>	<b>10 (3 WE pro Vollgeschoss + Dachgeschoss)</b>	2 x 10 = 20 WE
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,0</b>	20 x 2,0 = <b>40 EW</b>
<b>Bruttofläche [ha]</b>	<b>0,21 ha</b>	
<b>Siedlungsdichte [EW / ha]</b>		0,21 ha → 40 EW 1 ha → 190 EW  EW / 1,0 ha = <b>190 EW / ha</b>



## **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. Dort befinden sich derzeit Wohnnutzungen und teilweise gewerblich genutzte Bereiche. Innerhalb des Plangebiets liegt eine unbebaute Grünfläche.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet 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 des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

## **4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über bereits bestehende Straßen. (Zoeppritzstraße 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 Bauliche Nutzung**

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

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bestehende Bebauungsplan weist im Plangebiet ein Mischgebiet aus. 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.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Mischgebiete, wird das Höchstmaß der Orientierungswerte nach §17 BauNVO ausgenutzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks im Kontext einer angemessenen baulichen Dichte. Außerdem wird dadurch gewährleistet, dass die restlichen Anteile des



Baugebietes für die Niederschlagswasserversickerung sowie zur privaten Nutzung von baulichen Anlagen frei bleiben.

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine angemessene Dichte der Bebauung sichergestellt.

Um die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes zu ermöglichen, die umgebende Bebauung aber nicht zu beeinträchtigen, ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei (3) Vollgeschosse zulässig.

### **6.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der angrenzenden und ortstypischen Bauweise für Wohngebiete.

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang der Ortsdurchfahrt der Zoeppitzstraße, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um den notwendigen Abstand der Ortsdurchfahrt zu gewährleisten. Eine flexible Ausnutzung des Grundstücks ist dennoch möglich.

### **6.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Um Rücksicht auf die umliegende Landschaft zu nehmen wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung max. Gebäude- bzw. Wandhöhen beschränkt.

### **6.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um Sichtfelder freizuhalten. Nur im Ausnahmefall (sofern die mit „GA“ gekennzeichneten Flächen vollständig ausgenutzt sind) können weitere Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass ein Gestaltungsspielraum für den Bauherren gegeben ist. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen die Sichtfelder freigehalten werden.

### **6.7 Nebenanlagen pro Wohneinheit**

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um dem Bauherren eine Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

### **6.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund des bestehenden Mischsystems, muss das häusliche Schmutzwasser des Baugebietes an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu verdunsten und zu versickern, um dieses ortsnah dem Grundwasser zurückzuführen. Nach §55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnah Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand schadlos möglich ist.



## **6.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorgesehene Dachbegrünung, sowie Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, hat eine Niederschlagswasserrückhaltefunktion und dient der Verbesserung des Kleinklimas, sowie als sommerlicher Wärmeschutz im Baugebiet. Dies stellt eine zusätzliche Vorsorge zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen dar.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

Um gestalterische Vorgaben im Plangebiet zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften nach §74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg festgesetzt.

## **8 Äußere Gestaltung**

### **8.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachform als Flachdach ergibt sich auf dem städtebaulichen Konzept sowie der Notwendigkeit der Dachbegrünung. Hierfür eignen sich die Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5°.

Seit dem 01. Mai 2022, gilt bei dem Neubau eines Wohngebäudes eine Photovoltaik-Pflicht. Die Photovoltaikanlage soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die Module dürfen daher nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen.

### **8.2 Einfriedungen**

Ziel dieser Vorschrift ist die Sicherung des bestehenden Ortsbildes. Außerdem kann dadurch ein sicheres Aus- und Einfahren auf dem Grundstück gewährleistet werden.

### **8.3 Garagen**

Um einen Sicherheitsabstand zur Ortsdurchfahrt zu wahren und notwendige Sichtfelder der Aus- und Einfahrt gewähren zu können, ist ein Mindestabstand zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten.

### **8.4 Hof- und Stellplatzflächen**

Die Festsetzung von offenporigen und wasserdurchlässigen Belägen dient dem schonenden Umgang des Wasserhaushalts und vermindert die Belastung des Kanalnetzes.



## 9 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleiben Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Um dessen Funktionen und Wertigkeit wiederherzustellen, müssen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Mensch“ des Bay. Staatministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>1</sup>.

Die, im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer für Wohnhäuser, Garagen und Carports, sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthemie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm auf den Gebäuden und 8 cm auf Garagen und Carports vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste, Kap. 7) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 7.1, 7.2) sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude und der Umgebung zur Förderung der Aufenthaltqualität auch im Außenbereich des Bauvorhabens. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Es werden Stand heutiger Planung 580 m<sup>2</sup> Gebäude gebaut. Davon werden **440 m<sup>2</sup>** begrünt. Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven, dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von **572 qm<sup>2</sup>**.

Zusätzlich werden **13 Garagen und Carports von je 18 m<sup>2</sup> zu 100 % begrünt**. Dies ergibt eine ökologische Wertigkeit (s.o) von **304 qm<sup>2</sup>**.

### Bilanzierung

Be-stand	Flä-che (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> ) ausgleichsrelevant	Typ A: hoher Nutzungs-grad, GRZ 0,6 (> 0,35)	Gewähl-ter Fak-tor	Begründungskri-terien	Ausgleichsbe-darf (öm <sup>2</sup> )
Grün-land, exten-siv	2.063	2.063	0,8 - 1,0	0,9	Zuschlag wegen des Artenreichtums der Flächen; Abzug wegen Maßnah-men zur Vermei-	1.857

<sup>1</sup> Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden



					dung und Minderung: mittlerer Wert wurde gewählt	
Grasweg	76	76	0,3 - 0,6	0,5	Aufgrund geringer Verdichtung und Störung durch Befahren wird der obere Wert gewählt. Abzug wegen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	38
Lagerfläche	18	18	0,3 - 0,6	0,4	Abzug wegen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	7
<b>Summe</b>	<b>2.157</b>	<b>2.157</b>				<b>1.902</b>

Es ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 1.894 ökologischen m<sup>2</sup>. Da Baurecht für eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 besteht, muss nur die Erhöhung der Grundflächenzahl um 30 % ausgeglichen werden: 30 % von 1.902 qm<sup>2</sup> = **570 qm<sup>2</sup>**

### 9.1 Kompensationsmaßnahmen:

interne Ausgleichsmaßnahme	Anzahl oder m <sup>2</sup>	Faktor	ökologische m <sup>2</sup>
M1: Dachbegrünung			
Gebäude 2 x 290 m <sup>2</sup> davon 2 x 220 m <sup>2</sup> begrünt	440	1,3	572
Garagen und Carports 13 x 18 m <sup>2</sup>	234	1,3	304
<b>Summe</b>			<b>876</b>

Der benötigte Ausgleich von **570 qm<sup>2</sup>** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht und somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.