



## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Eiterbacher Straße“,  
Gemeinde Heiligkreuzsteinach

Planungsstand :

frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

### I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

In der Gemeinde Heiligkreuzsteinach sind in bestehenden Wohngebieten, trotz einer erkennbaren großen Anzahl an Baulücken, seit langer Zeit keine frei verfügbaren Baugrundstücke mehr vorhanden. Diesem deutlich spürbaren Mangel steht seitens der Bevölkerung eine stetig steigende Nachfrage nach Bauplätzen gegenüber.

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Heiligkreuzsteinach, der eigenen Bevölkerung ein auf den Bedarf abgestimmtes Angebot unterbreiten zu können. Zu diesem Zweck und damit auch verbunden zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2019 den Aufstellungs-Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eiterbacher Straße“ gefasst.

Auf dieser süd-westlich des Friedhofes gelegenen innerörtlichen Fläche soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit eingeräumt werden, in einer zentralen Lage der Gemeinde ein Wohngebäude in einer dichteren Bauweise errichten zu können.

Die geplante Maßnahme soll sowohl der Stabilisierung der Einwohnerzahl, aber auch der Belebung und Ergänzung der innerörtlichen Siedlungsstruktur, dienen.

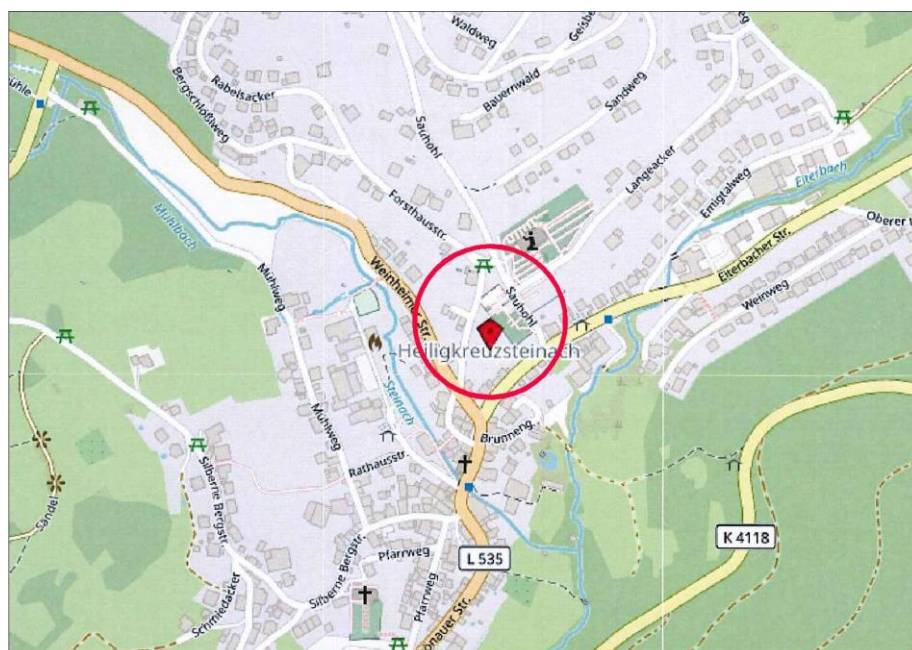
### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eiterbacher Straße“ liegt in zentraler Lage von Heiligkreuzsteinach in dem zwischen der „Weinheimer Straße“ und der „Eiterbacher Straße“ gebildeten Dreieck.

Der Geltungsbereich wird im Nord-Osten durch den Friedhof der Gemeinde begrenzt.

Die süd-westliche Grenze bildet die Straßenbegrenzungslinie der „Eiterbacher Straße“, die östliche Grenze die öffentliche Wegverbindung „Im Mühlfeld“.

Im Süd-Westen grenzt das Plangebiet an das Flurstück Nr. 25 an. Hierauf befindet sich der mit einer historischen Sandsteinmauer umgebene „Pfarrgarten“.



### **III. Topographie und derzeitige Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches**

Die Topographie des Plangebietes steigt von der „Eiterbacher Straße“ in Richtung des Erschließungsweges „Im Mühlfeld“ weitestgehend gleichmäßig um bis zu 10,00 Höhenmeter an.

Im Bereich der „Eiterbacher Straße“ wird ein vorhandener Höhenunterschied derzeit durch eine ca. 0,95 m hohe Natursteinmauer abgefangen

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit, abgesehen des Flurstückes Nr. 23, als Wiesengrundstück genutzt. Auf ihnen befinden sich einzelnen Obstbäume mit Stammdurchmessern zwischen 25 cm und 40 cm.

Die in den Randbereichen der Fläche vorhandenen Bäume werden durch den Bebauungsplan mittels einer „Pflanzbindung“ unter Schutz gestellt und sollen auch weiterhin das Ortsbild prägen.



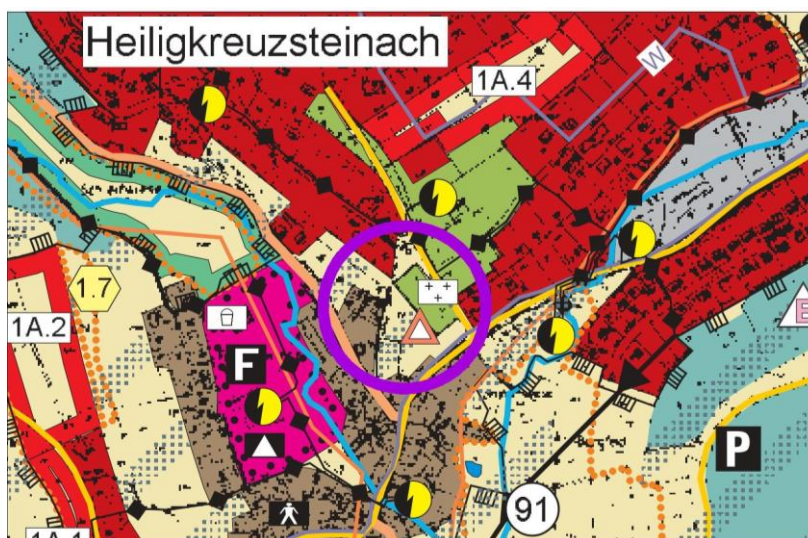
#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Fläche in der Ortsmitte von Heiligkreuzsteinach.

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eiterbacher Straße“ bildet somit der § 13 a BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau ist die überplante Fläche als „Grünfläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss und der eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.



Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eiterbacher Straße“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, S. 186), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ergänzende Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

## **V. Städtebauliche Erläuterungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Heiligkreuzsteinach, die baulich genutzten Flächen des engeren Ortskernes zu erweitern. Das Hauptbestreben der Gemeinde bei der Ausformulierung der Festsetzungen war einerseits die Notwendigkeit, mit den nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotentialen sparsam umzugehen und gleichzeitig dafür Sorge zu tragen, dass der neue Siedlungsansatz sich dem bestehenden städtebaulichen Gefüge unterordnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die besiedelte Fläche an den bestehenden Friedhof der Gemeinde Heiligkreuzsteinach herangeführt. Durch die gewählte Lage der öffentlichen Verkehrsfläche und der Ausweisung einer straßenbegleitenden „öffentliche Grünfläche“ entlang der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofmauer ergibt sich zwischen der überbaubaren Fläche und der ersten Grabreihe des Friedhofes ein Mindestabstand von ca. 12,50 m. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt damit die Abstandsregelung des § 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Einzelhaus bis auf 8,00 m an die auf dem Friedhofgelände versetzte Urnenwand heranrückt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Heiligkreuzsteinach eine Vielzahl städtebaulicher Entwurfs-Varianten entwickelt. Die nachfolgende Abbildung dokumentiert das letztendlich zum Tragen kommende Konzept, welches die als Grundlage der entwickelten planungsrechtlichen Festsetzungen war. Es fußt auf einem zwischen dem Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 23 und der Gemeinde vereinbarten Grundstückstausch.



## 1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der neu gebildeten Grundstücke erfolgt von der „Eiterbacher Straße“ über einen 5,00 m breiten Wohnweg. Dieser soll für die zukünftige Bebauung sowohl die Erschließungsfunktion innehaben, aber auch, als öffentlicher Raum, eine hohe Wohnumfeldqualität aufweisen. Die Lage der Stichstraße wurde so gewählt, dass die Eingänge der geplanten Gebäude sich im Norden bzw. Nord-Osten befinden werden. Damit können letztendlich die Wohnbereiche, Terrassen und Freiflächen eine Süd-West- bzw. West-Orientierung erhalten.

Eine platzartige Aufweitung der öffentlichen Erschließungsstraße ermöglicht für PKW die erforderlichen Wendevorgänge. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können über den Verbindungsweg „Im Mühlfeld“ abfahren.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht damit der formulierten Zielsetzung der Gemeinde Heiligkreuzsteinach, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für das Entstehen von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des gewählten Straßenquerschnittes, fehlender öffentlicher Parkieranlagen und unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Nutzung werden im Bebauungsplan „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ sowie Schank- und Speisegaststätten ausgeschlossen.

Mit dieser Begründung lässt der Bebauungsplan darüber hinaus die in der Baunutzungsverordnung **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitestgehend nicht zu.**

## 3. Bauweise

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gezielt jungen Familien die Möglichkeit einräumen, Eigentum in Form kleinerer Wohn- und Grundstückseinheiten zu bilden. Mit dieser Zielsetzung sieht das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept die Errichtung von acht Doppelhaus-Hälften sowie einem Einzelhaus vor. Hierbei wird bewusst auf die Möglichkeit ausgeschlossen, auf zwei, für eine Doppelhaus-Bebauung vorgesehenen Grundstücken auch ein Einzelhaus zu errichten, verzichtet.

## 4. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB (mit dem Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 fest. Sie entspricht damit der im § 17 BauNVO formulierten Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Die Geschossflächenzahl darf, bei maximal zwei Vollgeschossen, die Obergrenze von 0,8 nicht überschreiten. Diese Vorgaben ermöglichen es, dass in einer Doppelhaus-Hälfte für eine Familie, auch mit Kindern, ein ausreichend großer Wohnraum geschaffen werden kann.

Die maximal zulässigen Traufhöhen weisen Werte von maximal 6,50 m bzw. 6,75 m auf. Diese Angaben werden im Zuge des weiteren Planungsprozesses anhand des parallel des Bauleitplanverfahrens zu entwickelnden Straßenentwurfes und der bis dahin vorhandenen topographischen Geländeaufnahmen konkretisiert.

## **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan fest, dass in einer Doppelhaus-Hälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden darf. Hierdurch sollen „problematische Verhältnisse“ im Hinblick auf den ruhenden Verkehr verhindert werden.

## **6. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen in Form differenziert auszuformulierender Baugrenzen fest. Die konzipierten Doppelhaus-Hälften weisen hierbei, in der Abwägung der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen, zum öffentlichen Straßenraum Mindestabstände zwischen 1,00 m und 2,50 m auf.

## **VI. Belange des Landschafts- und des Naturschutzes**

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder Bestandteil eines festgesetzten Landschafts- noch eines Naturschutzgebietes.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine, nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope.

Der Bebauungsplan „Eiterbacher Straße“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, wird abgesehen.

Mit der Ausweisung reduzierter Straßenquerschnitte sowie einer für den ländlichen Bereich angemessenen Baudichte berücksichtigt der Bebauungsplan die Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bestehende, das Ortsbild prägende Einzelbäume werden durch eine „Pflanzbindung“ unter Schutz gestellt und bleiben damit erhalten.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lässt die Gemeinde Heiligkreuzsteinach eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchführen. Die aus dem Ergebnis abzuleitenden, möglicherweise erforderlich werdenden „CEF-Maßnahmen“ werden Inhalt des Bebauungsplanes. Der Bericht der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

## **VII. Belange des Denkmalschutzes**

Die unter Denkmalschutz stehenden, das Ensemble prägenden Einfassungsmauern des Friedhofes sowie des Pfarrgartens verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleiben in vollem Umfang erhalten.

Zur Vermeidung sowohl baulicher, als auch visueller Beeinträchtigungen dieser Elemente, formuliert der Bebauungsplan in einer Abstandsfläche von 3,00 m die verbindlich einzuhaltende Vorgabe, dass diese Flächen auch zukünftig freizuhalten sind von jeglicher Bebauung.

## **VIII. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der Freiflächen sind das Abwägungsergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügen der neuen Siedlungsflächen in das Landschaftsbild andererseits.

Die Bauvorschriften beinhalten die Vorgabe, dass eine Doppelhaus-Bebauung ein 36° geneigtes Satteldach aufweisen muss. Abweichungen sind dann möglich, wenn hierfür verbindliche Vereinbarungen für beide Doppelhaus-Hälften zum Tragen kommen und damit gewährleistet ist, dass beide Doppelhaus-Hälften jeweils die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Mit der gegenüber der Landesbauordnung Baden Württemberg vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung geht die Gemeinde Heiligkreuzsteinach auf den reduzierten Straßenquerschnitt sowie den geplanten höhengleichen Straßenausbau ein. Durch die Forderung an die zukünftigen Bauherren, die jeweils erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen (statistisches Mittel) auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das ansonsten zu erwartende Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum deutlich reduziert werden. Dieses betrifft die zu gewährleistende Durchfahrt für die Fahrzeuge des Rettungswesens, bzw. der Ver- und Entsorgung, aber auch gleichzeitig die Minimierung des Gefährdungspotentials durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge für die Bewohner und hier, insbesondere für die Kinder.

## **IX. Flächenbilanz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eiterbacher Straße“ werden im Plangebiet ca. acht Grundstücke für eine Doppelhaus-Bebauung sowie ein Grundstück für eine Einzelhaus-Bebauung ausgebildet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,511 ha auf.

Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen :

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet                                      | 3.076 m <sup>2</sup> |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich dem Verkehrsgrün | 1.019 m <sup>2</sup> |
| ▪ öffentliche Grünfläche                                      | 1.014 m <sup>2</sup> |

Aufgestellt : Sinsheim, 10.02.2020 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Architekt