



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 01.12.2020
Gz. 63/PL-A/ja-61.22-
271732/2020
Telefon 56-2717

**Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn,
An der Fichtestraße II**

- Begründung -

—

—

—



Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich	3
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	3
3.	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	4
3.1	Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	4
3.4	Naturräumliche Gegebenheiten	4
4.	Städtebauliche Erläuterungen	4
5.	Vereinfachtes Verfahren	5
6.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	5
6.1	Grundflächenzahl	5
6.2	Gebäudehöhe	5
7.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
8.	Natur und Landschaft, Klimaschutz, Artenschutz	6
9.	Immissionsschutz, Wasser- und Bodenschutz	7
10.	Örtliche Bauvorschriften	7
10.1	Dachneigung	7
10.2	Dachform	8
10.3	Dachaufbauten und -einschnitte	8
10.4	Höhe Kniestock	8
11.	Denkmalschutz	8
12.	Bodenordnung, Folgeverfahren	9
13.	Eigentumsverhältnisse	9
14.	Einnahmen und Ausgaben	9



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, befindet sich in der Heilbronner Oststadt, südlich und westlich des Hauptfriedhofs und nördlich der Straße Im Gemmingstal, zwischen dem sog. „Silcher-Karree“ im Westen und der Einsteinstraße im Osten. Das Plangebiet umfasst exakt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße, soweit er nicht durch den Bebauungsplan 14A/18 Heilbronn, Waiblingerstraße 2, für das „Silcher-Karree“ bereits geändert wurde.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits fast vollständig bebautes Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 umfasst eine Fläche von ca. 19,9 ha.

2. Planungserfordernis, Planungsziele

In dem bereits bebauten Wohngebiet werden immer wieder einzelne ältere und sanierungsbedürftige Wohngebäude abgebrochen. Sie sollen dann durch zeitgemäße und größere Wohngebäude ersetzt werden.

Bei Neubaumaßnahmen regelt der Bebauungsplan 14A/16 bislang das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Auch ist die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zumeist auf maximal drei beschränkt. Für die Flächeninanspruchnahme, auch bezüglich Nebenanlagen und sonstigen Flächenversiegelungen bestehen ausreichende Regelungen.

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan 14A/16 jedoch nur über die Anzahl der Vollgeschosse (in der Regel maximal zwei) indirekt beschränkt.

In den letzten Jahren kam es zu Bauanträgen für Wohngebäude, bei denen ein drittes (Dach)Geschoss nur durch Dacheinschnitte oder Rücksprünge zu keinem Vollgeschoss im Sinne der Definition der Landesbauordnung (LBO) wurde, obwohl ein dreigeschossiges Erscheinungsbild entstand. Auch Untergeschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sind keine Vollgeschosse, obwohl sie in Hanglagen talseitig fast wie ein volles Geschoss in Erscheinung treten können.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, maximal zulässige Gebäudehöhen (für Traufe und First bzw. Oberkante Attika / Geländer) in Meter über Geländeoberkante festzusetzen, um städtebaulich-gestalterische Missstände zu vermeiden und das Straßen- / Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Auch ergab sich das Erfordernis, in Teilbereichen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform bzw. Dachaufbauten und Dachneigung zu präzisieren, z.B. durch Einführung einer Mindestdachneigung und Mindestabständen von Gauben oder ähnlichem zu Giebelseiten. Im südlichen Teil des Plangebiets beiderseits der Waiblingerstraße, in dem sich bereits Flachdachgebäude befinden, sollen diese auch allgemein zulässig sein.

Daher werden in den Bebauungsplan 14A/20 auch entsprechende örtliche Bauvorschriften aufgenommen.



3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einem öffentlichen Kinderspielplatz, um Wohngrundstücke mit nur wenigen Baulücken. Die Bebauungsstruktur ist bis auf einige Wohnanlagen in der Waiblingerstraße / Ecke Alexanderstraße weitgehend homogen. Es handelt sich dabei um ein bevorzugtes Wohngebiet mit Eigenheimen auf teilweise großen Grundstücken und sich in die Struktur einfügenden Mehrfamilienhäusern.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 vorhandene Wohnbaufläche (teilweise stark durchgrünt) dar. Außerdem wird im Flächennutzungsplan ein Baudenkmal in der Alexanderstraße nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan ändert grundsätzlich nichts an der vorhandenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Er ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Bisher gilt im gesamten Plangebiet ausschließlich der Bebauungsplan 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße, rechtskräftig seit 30.11.2000. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan 14A/20 nicht aufgehoben und ersetzt, sondern geändert bzw. ergänzt, bleibt aber ansonsten in vollem Umfang rechtsgültig.

3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Die topografische Situation ist durch teilweise deutliche Hanglagen geprägt. Im westlichen Bereich fällt der Hang von Osten nach Westen, im östlichen Bereich von Norden nach Süden mit einem nach Südwesten ausgerichteten Übergangsbereich.

Das Plangebiet ist in einem hohen Maß anthropogen überformt. Die meisten Wohngrundstücke sind zwar bebaut und somit teilweise versiegelt, aber häufig auch stark durchgrünt. Es handelt sich dabei um Ziergärten mit z.T. erhaltenswertem Gehölzbestand.

4. Städtebauliche Erläuterungen

Aus den in Ziff. 2. dargelegten Planungserfordernissen und Zielen des Bebauungsplans 14A/20 ergibt sich dessen Konzeption. Die bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ sowie fast alle anderen Festsetzungen des bereits geltenden Bebauungsplans 14A/16 werden unverändert beibehalten und lediglich ergänzt. Die Ergänzungen betreffen Regelungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (als Meterangaben).

Weitere Ergänzungen des Bebauungsplans 14A/16 betreffen die Dachform / Dachneigung und Dach-



aufbauten. Diese gestalterischen Aspekte werden im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften aufgenommen (siehe Ziff. 10.).

5. Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, ändert und berührt die Grundzüge der bisherigen Planung (Bebauungsplan 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße) nicht. Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan 14A/20 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Gebäudehöhe geändert / ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 14A/16 gelten unverändert weiter.

6.1 Grundflächenzahl

Die meist mit einem Wert von 0,25 festgesetzte GRZ konnte unter Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bislang i.d.R. nur um 25 % statt üblicherweise 50 % überschritten werden. Dies hat sich aus der Erfahrung im Plangebiet als wenig praktikabel erwiesen, so dass häufig Überschreitungen im Zuge einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden. Hier soll nun eine Anpassung an die übliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der GRZ um 50 %) erfolgen, indem die bisherige Textfestsetzung A. 2.1.3 aufgehoben wird.

6.2 Gebäudehöhe

Zur Vermeidung unpassender Gebäudehöhen mit dreigeschossig wirkenden Fassaden in Gebieten, die durch maximal zweigeschossige Gebäude geprägt sind, werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelung nur über die Anzahl der Vollgeschosse ist hierfür nicht ausreichend. Hiermit sollen städtebaulich-gestalterische Missstände und Beeinträchtigungen des Straßen- / Siedlungsbilds vermieden werden.

Somit werden in Gebieten, in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind (Regelfall), Traufhöhen von 7 m als maximaler Mittelwert aller Fassaden an den Traufseiten bzw. 7,5 m als Höchstwert am tiefsten Punkt (talseitig) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertiggelände, wobei Geländeänderungen bereits im Bebauungsplan 14A/16 im Regelfall auf maximal $\pm 0,5$ m, bei Terrassen direkt am Haus auf ± 1 m begrenzt sind. Das gewählte Höchstmaß von 7 bzw. 7,5 m ermöglicht auch im hangigen Gelände zwei Vollgeschosse mit einer Höhe (einschließlich Deckenaufbau) von jeweils bis zu ca. 3 m zuzüglich einem Kniestock von bis zu ca. 1 m Höhe und einem talseitigen Sockel. Dreigeschossig wirkende Fassaden sollen dadurch vermieden werden.

In dem Gebiet zwischen Fichtestraße und Im Gemmingstal, westlich Diedenhofener Weg, in dem nur ein Vollgeschosse zulässig ist, gelten Traufhöhen von 4,5 m als maximaler Mittelwert aller Fassaden an



den Traufseiten bzw. 6 m als Höchstwert am tiefsten Punkt (talseitig). Die dadurch talseitig ermöglichten zweigeschossigen Fassaden sind gebietsverträglich und tragen zur sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

Für Traufhöhen von Zwerchhäusern in direkter Verlängerung der Fassadenflucht oder Gauben, die weniger als 0,5 m aus der Fassadenflucht zurückgesetzt sind, gelten die festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe. Dagegen bleiben mindestens 0,5 m zurückgesetzte Gauben unberücksichtigt. Auch diese Festsetzung trägt dazu bei, überhohe Fassaden zu verhindern.

Um überhohe Dächer zu vermeiden, wird die Firsthöhe auf maximal 4,5 m über (tatsächlicher) Traufhöhe begrenzt.

Im Bereich der größeren Wohnanlagen (mit Flachdach) beiderseits der Waiblingerstraße handelt es sich um Sonderbauformen, für die kein Erfordernis gesehen wird, die Gebäudehöhen zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse zu regeln.

Bei maximal zweigeschossigen Flachdachgebäuden, die im südwestlichen Teil des Plangebiets zulässig sind, wird die Gebäudehöhe wie folgt begrenzt: Die Höhe der Oberkante Attika oder Brüstung entspricht der Traufhöhe. Überschreitungen um maximal 2,5 m für ein Staffelgeschoss werden von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht, um auch hier dreigeschossig wirkende Fassaden zu verhindern. Die Bruttogrundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 60 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses ausmachen. Außerdem muss das Staffelgeschoss jeweils mindestens 3 m aus der Fassadenflucht der beiden Längsseiten zurückspringen. Alternativ genügt ein Rücksprung von jeweils mindestens 2,5 m, wenn an den übrigen (Schmal)Seiten das Staffelgeschoss zusätzlich mindestens 1 m aus der Fassadenflucht zurückspringt.

7. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und bezüglich Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

8. Natur und Landschaft, Klimaschutz, Artenschutz

Auf die in Ziff. 3.1 und 3.4 gemachten Ausführungen zur Bestandssituation wird verwiesen.

Durch den Bebauungsplan 14A/20 werden die versiegelten Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert. Auch die GRZ i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO bzw. die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben unverändert. Es wird lediglich eine praxisgerechte Anpassung der Regelung zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten vorgenommen (s. Ziff. 6.1). Bei der oft im Plangebiet vorkommenden GRZ von 0,25 wird statt + 25 % ($0,25 + 0,0625 = 0,3125$) nun + 50 % ($0,25 + 0,125 = 0,375$) ermöglicht. Die Erhöhung beläuft sich somit auf 0,0625, also 6,25 % der maßgeblichen Baugrundstücksfläche. Bislang wurde diese Flächeninanspruchnahme zumeist im Zuge einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB gewährt.

Anzumerken ist, dass für die von § 19 Abs. 4 BauNVO betreffenden Nebenanlagen, Garagen, Stell-



plätze und deren Zufahrten weiterhin Festsetzungen des Bebauungsplans 14A/16 gelten. So sind offene Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig herzustellen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (z.B. auch von Garagen, Carports etc.) extensiv zu begrünen und Tiefgaragen mit Erdüberdeckung und Begrünung zu versehen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan konkreter geregelt und somit in gewissem Umfang begrenzt. Zu hohe Gebäude werden vermieden, das Ortsbild geschützt.

Es sind daher keine oder nicht wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder das Stadtklima zu erwarten.

Da der Bebauungsplan – wie in Ziff. 5. beschrieben – im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, sind gemäß § 13 BauGB eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Im Übrigen gelten die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Artenschutzes ohnehin unabhängig vom Bebauungsplan.

9. Immissionsschutz, Wasser- und Bodenschutz

Da es sich beim Plangebiet um ein bereits weitgehend bebautes Wohngebiet handelt, dessen mögliches Nutzungsspektrum unverändert bleibt, sind Belange des Immissionsschutzes sowie des Wasser- und Bodenschutzes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

Die Änderung der Regelungen zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (s. Ziff. 6.1 und 8.) werden als nicht wesentlich für den Wasser- und Bodenschutz angesehen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, enthält örtliche Bauvorschriften, die die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 14A/16 zur Dachgestaltung ändern und ergänzen:

10.1 Dachneigung

In den Bereichen, in denen Satteldächer (oder auch Walmdächer) vorgeschrieben sind, wird eine Mindestdachneigung von 25° aufgenommen. Damit werden Dachformen mit zu geringen oder ganz minimalen Dachneigungen, die fast wie Flachdächer wirken und das Straßen- / Ortsbild beeinträchtigen, vermieden.

Eine Ausnahme ist der Bereich A 3 im Straßengeviert zwischen der Fichtestraße und Im Gemmingstal, westlich des Diedenhofer Wegs. Hier befinden sich relativ niedrige Gebäude mit flachen Satteldächern in verdichteter Bauweise. Auch künftig sollen sich die Dachneigungen an den Bestandsbauten orientieren. Daher wird für diesen Bereich vorgeschrieben, dass die Dachneigungen nur 18° bis maximal 30° haben dürfen.

In den Bereichen A 1, B 1 und C 1, in denen bisher Dachneigungen bis zu 50° zulässig waren, wird dieses Maß auf maximal 45° reduziert, da steilere Satteldächer in den betreffenden Wohngebieten im Regelfall ohnehin nicht mehr geplant werden. Für die auch nur noch selten geplanten Walmdächer sind Ausnahmen für steilere Dächer möglich, sofern es sich um die jeweiligen Schmalseiten handelt. Die



Schmalseiten der Walmdächer würden bei Satteldachgebäuden den senkrecht stehenden Giebelflächen entsprechen.

In den Bereichen A 2 und C 2, in denen bisher Dachneigungen bis 35° vorgeschrieben waren, bleibt dieses Höchstmaß unverändert. In den betreffenden Bereichen sind Wohnhäuser der Nachkriegszeit mit 25° bis 35° geneigten Satteldächern charakteristisch und prägen das Ortsbild.

Weiterhin gilt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen die gleiche Dachneigung aufweisen müssen, um eine unruhig wirkende Gestaltung möglichst zu vermeiden.

10.2 Dachform

Die Zulässigkeit bestimmter Dachformen wird gemäß der das Ortsbild prägenden vorhandenen Bestandsbebauung im jeweiligen Straßenverlauf oder Baublock vorgeschrieben. So sind entweder ausschließlich Satteldächer (Bereiche A 1, A 2 und A 3), Sattel- oder Walmdächer (Bereich B 1), Sattel- oder Flachdächer (Bereiche C 1 und C 2) oder - für die größeren Wohnanlagen an der Waiblingerstraße - nur Flachdächer (Bereich D) zulässig.

Staffelgeschosse von Flachdachgebäuden müssen ebenfalls ein Flachdach besitzen, um Mischformen aus gestalterischen Gründen zu vermeiden.

Auch bei Sattel- und Walmdächern sind Flachdachanteile (Dachterrassen) nicht generell ausgeschlossen, jedoch auf maximal 15 % der Bruttogrundfläche des jeweiligen Geschosses begrenzt.

10.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten werden bezüglich Größe und Anbringungsort geregelt, um das Hauptdach des Gebäudes in seiner Erscheinungsform nicht zu stark aufzulösen. So dürfen Dachaufbauten und -einschnitte zusammen maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen, müssen mindestens 2 m von der Giebelwand (bei Satteldächern) bzw. mindestens 1 m vom Dachgrat (bei Walmdächern) entfernt sein und mindestens 0,75 m Abstand zum First aufweisen.

10.4 Höhe Kniestock

Um aus gestalterischen Gründen zu hohe Kniestöcke mit unausgewogenen Proportionen zu vermeiden, wird deren Höhe auf maximal 1 m begrenzt. Die Kniestockhöhe wird dabei als Höhendifferenz zwischen dem Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der traufseitigen Fassade mit der Dachhaut definiert.

Für Gebäude, die die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen unterschreiten, können ausnahmsweise auch Kniestockhöhen von mehr als 1 m zugelassen werden, da bei diesen Gebäuden zu erwarten ist, dass sie niedriger als die umgebende Bebauung sind. Voraussetzung für die Ausnahme ist dabei jedoch eine optisch ausgewogene Lösung der jeweiligen Fassadengestaltung.

11. Denkmalschutz

Bereits im Bebauungsplan 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße, sind Kulturdenkmäler in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.



Ergänzend hierzu wird im vorliegenden Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, das Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Im Gemmingstal 49 („Villa Winker“) als Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Außerdem wird für das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG Alexanderstraße 53-53/1 („Villa Schliz“) der Bereich des Umgebungsschutzes ergänzt.

12. Bodenordnung, Folgeverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 14A/20 sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung oder sonstige Folgeverfahren erforderlich.

13. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 befindlichen Baugrundstücke sind in privatem Eigentum, die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der Kinderspielplatz städtisch. Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse vor.

14. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich (außer den Verfahrenskosten) keine Ausgaben oder Einnahmen für die Stadt Heilbronn.

gez.
Dr. Böhmer