Gemeinde Schöntal

Bebauungsplan „Innere Au III“

Bauleitplanung

Vorentwurf

24.09.2026

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07STJ21058
Gemeinde Schöntal
Bebauungsplan „Innere Au III“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 3
1 Anlass der Planung 4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4
3 Lage und Größe des Plangebiete 4
4 Bestand 6
5 Städtebauliches Konzept 7
5.1 Bebauungskonzept 7
5.2 Verkehrliche Erschließung 8
5.3 Technische Erschließung 8
6 Übergeordnete Planungen 9
6.1 Regionalplan 9
6.2 Flächennutzungsplan 10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 11
7.3 Landschaftsschutzgebiete 11
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope 12
7.5 Denkmalschutz 12
7.6 Gewässerschutz 12
7.6.1 Offene Gewässer 12
7.6.2 Wasserschutzgebiete 12
7.7 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse 12
7.8 Wald 13
7.9 Altlasten 14
8 Gutachten und Untersuchungen 14
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten 14
8.2 Umweltbericht 14
8.3 Baugrundgutachten 14

8.4 Schalltechnische Immissionsprognose (überschlägige Berechnung) ... 14
9 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 16
9.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
9.3 Nebenanlagen ... 18
9.4 Bauweise ... 18
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 18
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) ... 19
9.7 Zahl der Wohnungen ... 19
9.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen ... 20
9.9 Zufahrten ... 20
9.10 Verkehrsflächen ... 21
9.11 Öffentliche Grünflächen / Starkregenvorsorge ... 21
9.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 22
9.13 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ... 22
9.14 Immissionsschutz ... 23
9.15 Pflanzgebote ... 23
9.16 Pflanzliste ... 23
10 Örtliche Bauvorschriften ... 24
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 24
10.2 Werbeanlagen ... 24
10.3 Einfriedungen ... 24
10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 24
10.5 Zahl der Stellplätze ... 25
10.6 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 25
10.7 Stützmauern und Stützkonstruktionen ... 25
10.8 Umgang mit Niederschlagswasser ... 25
11 Hinweise ... 25
12 Städtebauliche Kenngrößen ... 26

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung (wird am Ende des Verfahrens erstellt)
- Anlagen
  - Fachbeitrag Artenschutz – Bebauungsplan „Innere Au“ in Winzenhofen, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach (Dezember 2022)
  - Umweltbericht (liegt bis zur Offenlage vor)
  - Schalltechnisches Gutachten (wird voraussichtlich zur Offenlage erstellt)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl 2026, Nr. 44)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Schöntal beabsichtigt, am östlichen Rand des Ortsteils Winzenhofen den Bebauungsplan „Innere Au III“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,19 ha und beinhaltet vollständig die Flurstücke Nr. 922 und 935 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 924 und 929 (jeweils Flur 0, Gemarkung Winzenhofen). Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Innere Au II“ an.

Flächenalternativen stehen nach Angaben der Gemeinde nur eingeschränkt zur Verfügung. Ursächlich hierfür sind insbesondere die örtlichen topografischen Verhältnisse sowie die räumliche Begrenzung des Siedlungsbereichs durch die Jagst, die eine bauliche Entwicklung nur in begrenztem Umfang zulassen. Die in der Vergangenheit im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen wurden im Vorfeld überprüft. Eine Umsetzung dieser Flächen ist aufgrund des Vorkommens von FFH-Mähwiesen nicht möglich. Dies betrifft insbesondere die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche im Anschluss an die Sperberstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Innere Au III“ dient der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Winzenhofen sowie der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen. Mit der Planung soll an die vorhandene Siedlungsstruktur angeknüpft und die bestehende Wohnnutzung in städtebaulich sinnvoller Weise ergänzt werden. Aufgrund seiner ländlich geprägten Lage, der guten Wohnqualität sowie der Erreichbarkeit umliegender Städte und Arbeitsorte weist Winzenhofen insbesondere für Familien eine hohe Attraktivität auf. Entsprechend besteht weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Gleichzeitig verändert sich die Nachfrage nach Wohnraum infolge der demografischen Entwicklung zunehmend. Neben Einfamilienhäusern gewinnen daher auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Bedeutung, da diese unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken und insbesondere im Alter eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnform ermöglichen können. Mit dem Bebauungsplan „Innere Au III“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein bedarfsgerechtes und differenziertes Wohnraumangebot zu ermöglichen und die Entwicklung des Ortsteils Winzenhofen langfristig zu sichern.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Da die Entwicklung des Plangebiets nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Zur Herstellung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Bereichs auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen und planungsrechtlich abgesichert.

3 Lage und Größe des Plangebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ befindet sich im Ortsteil Winzenhofen der Gemeinde Schöntal und umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha (siehe Bild 1).

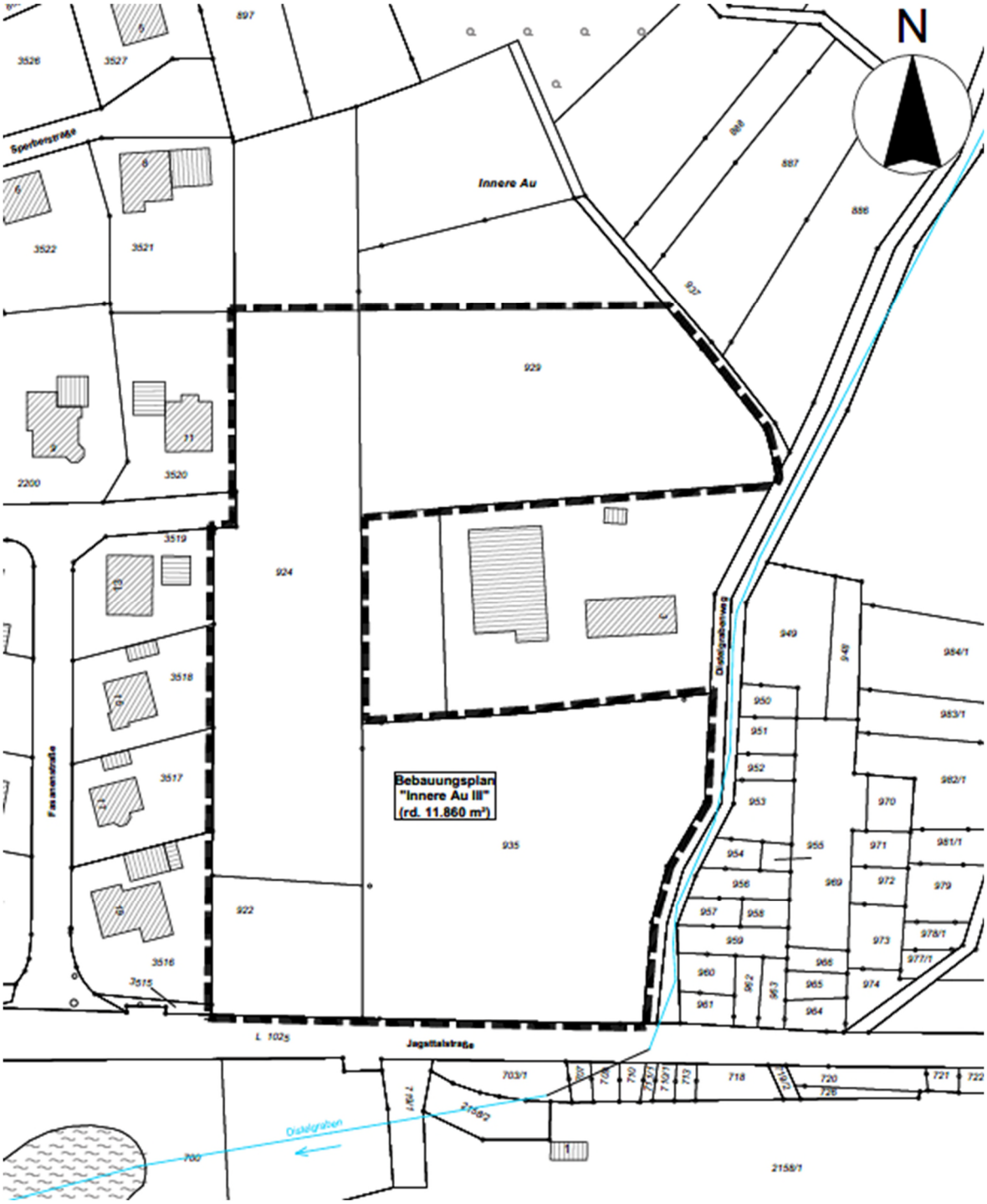

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Landstraße 1025 „Jagsttalstraße“ im Süden,
- das bestehende Wohngebiet „Innere Au II“ im Westen,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden sowie
- die Wegeparzelle Flst.-Nr. 937, eine landwirtschaftliche Hofstelle und den Distelgrabenweg im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 935 und 922 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 924 und 929, jeweils der Flur 0 der Gemarkung Winzenhofen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung im Abgrenzungsplan vom 24.09.2026.

4 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ befindet sich im Ortsteil Winzenhofen der Gemeinde Schöntal in Baden-Württemberg und umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha. Er liegt am östlichen Ortsrand von Winzenhofen im Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Feldflur. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen die Flächen überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Im südlichen Randbereich ist zwischen den Ackerflächen und der Landesstraße L 1025 ein schmaler Streifen grasreicher Ruderalvegetation vorhanden; entlang der Straße verläuft ein befestigter Gehweg.

Im nordöstlichen Umfeld befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Distelgrabenweg 3), die zum Ortsrand hin durch einen Bestand hoher Fichten eingegrünt ist. Im Bereich der Hofstelle sind Gartenflächen sowie ein Holzlagerplatz angelegt; zudem sind Strauch- und Baumbestände beschrieben, darunter größere Einzelbäume (u. a. Kastanie und Nussbaum) sowie einzelne nicht heimische Nadelgehölze.

Östlich des Distelgrabenwegs verläuft der Distelgraben. Das Gewässer wird als nur temporär wasserführend beschrieben; seine zum Teil steilen Böschungen sind überwiegend mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen. Östlich anschließend werden Feld- und Krautgärten mit einzelnen Gehölzen, kleinere Wiesenflächen sowie eine hochgewachsene Obstwiese benannt; daran schließen wiederum Ackerflächen an. Für die nähere Umgebung werden zudem südlich der L 1025 ein Lagerplatz sowie landwirtschaftliche Flächen der Jagstaue erwähnt; nördlich schließen Acker- und Wiesenflächen, kleinere Wäldchen und Streuobstwiesen am ansteigenden Gelände an.

Das Plangebiet selbst weist eine Höhendifferenz von rund 13m von Norden nach Süden des Geltungsbereiches auf. Zudem fällt es im nördlichen Bereich von Westen nach Osten um rund 3 m ab.

Entlang der Jagsttalstraße steigt das Gelände von Westen (220 m ü.NN) nach Osten um rund 2 m an.

Bild 2: Blick nach Westen

Bild 3: Blick nach Norden

Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich (LUBW), unmaßstäblich

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept für den Bebauungsplan „Innere Au III“ basiert auf dem Städtebaulichen Konzept vom 12.11.2024 und bildet die Grundlage für die städtebauliche Ordnung des Plangebiets am östlichen Ortsrand von Winzenhofen. Der Entwurf sieht eine wohnbauliche Erweiterung in Anknüpfung an die westlich angrenzende Siedlungsstruktur („Innere Au II“) vor und ordnet die Bauflächen über eine neu geplante Erschließungsstraße mit daran angebundenen Grundstücken für die Wohnbebauung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt dabei über einen Anschluss an die bestehende Stichstraße „Fasanenstraße“; ein direkter Anschluss an die Landesstraße L 1025 ist nicht vorgesehen.

Im Konzept sind überwiegend Einzelhausbauplätze vorgesehen; ergänzend sind Varianten für alternative Wohnformen (u. a. „Tiny-House“ oder „Geschosswohnungsbau“) dargestellt. Zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Gliederung des Gebiets sind öffentliche und private Grünflächen sowie Baumstandorte vorgesehen; zudem sind straßenbegleitende öffentliche Parkplätze verortet und ein Müllsammelplatz dargestellt.

Das städtebauliche Konzept wurde im Zuge der Bebauungsplanerstellung dahingehend angepasst, dass südlich zum Plangebiet eine Lärmschutzwand erforderlich wird. In diesem Zusammenhang entfällt die im Konzept dargestellte Fußwegeverbindung von Süden in das Plangebiet. Die städtebauliche Grundstruktur der Bauflächen und der inneren Erschließung bleibt hiervon unberührt; die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die Anpassungen der Erschließungs- und Freiraumstruktur werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Bild 5: Städtebauliches Konzept vom 12.11.2024, BIT Stadt + Umwelt GmbH, unmaßstäblich

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Stichstraße „Fasanenstraße“. Ein direkter Anschluss an die Landesstraße L 1025 ist nicht vorgesehen. Die innere Erschließung wird über neu herzustellende Stichstraßen mit Wendeanlagen organisiert. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Wendeanlage vorgesehen, die auf die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Für den nördlichen Bereich ist ebenfalls eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen; im Einmündungsbereich wird ergänzend ein Müllstellplatz für den Abholtag eingerichtet.

5.3 Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Infrastrukturen in der „Fasanenstraße“. Der Anschluss der Schmutzwasserableitung jener Gebäude, die südlich der Fasanenstraße liegen, wird abweichend hiervon nach Süden aus dem Plangebiet herausgeführt und im weiteren Verlauf entlang der Landesstraße L 1025 nach Westen weitergeführt. Voraussichtlich ist hierfür der Einsatz einer Hebeanlage erforderlich, um im Einmündungsbereich der „Fasanenstraße/L 1025“ an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen, da eine Ableitung im Freispiegel aufgrund der örtlichen topografischen Verhältnisse nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren wird bis zur Offenlage ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufgestellt, in dem die geplante Ableitung sowie die hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Nachweise konkretisiert werden.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Winzenhofen ist ein Teilort der Gemeinde Schöntal. Die Gemeinde Schöntal befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, der seit dem 03. Juli 2006 rechtsverbindlich ist. In der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ wird Schöntal als Kleinzentrum ausgewiesen; die Gemeinde liegt im ländlichen Raum im engeren Sinne.

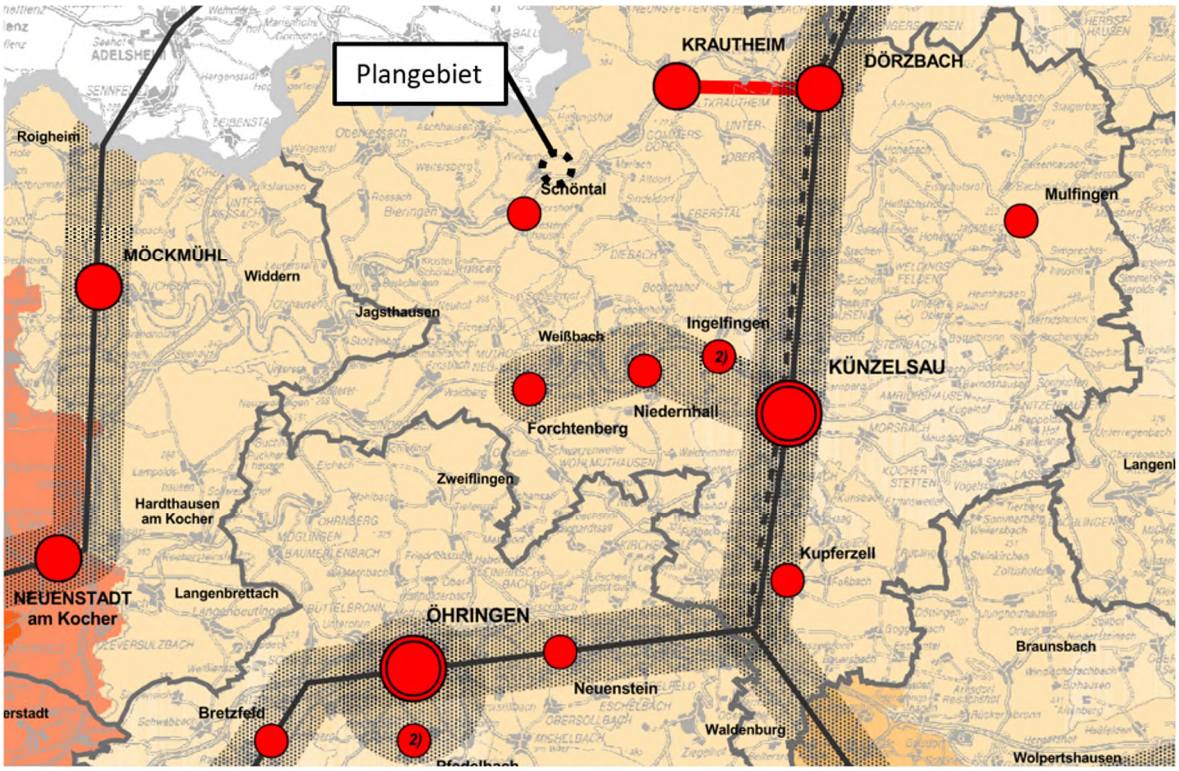

Bild 6: Auszug aus der Stukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet östlich angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ von Winzenhofen verortet. Für den Bereich des Plangebiets werden als Weißfläche keine weiteren flächenhaften Festlegungen getroffen. Darüber hinaus wird nach Angaben der Gemeinde im Planbereich ausschließlich ein Vorbehaltsgebiet (VbG) für Erholung berührt. Die Berührung des Vorbehaltsgebiets Erholung wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

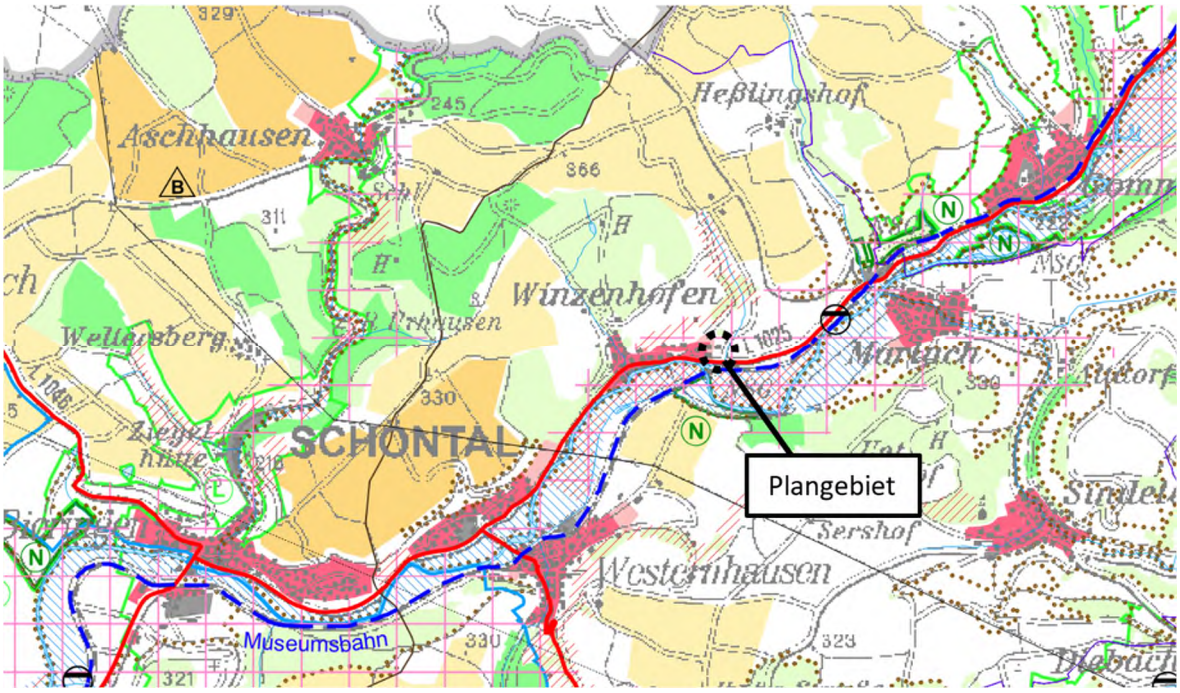

Bild 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal ist der Ortsteil Winzenhofen mit den bestehenden Siedlungsflächen dargestellt; Wohnbauflächen sind hierbei im Siedlungszusammenhang hervorgehoben. Das Plangebiet „Innere Au III“ liegt am östlichen Siedlungsrand. Für einen kleinen Teilbereich im Norden des Plangebiets ist in der FNP-Darstellung bereits eine Wohnbaufläche (bestehend) ausgewiesen; die tatsächliche Nutzung dieses Bereichs stellt sich jedoch landwirtschaftlich dar.

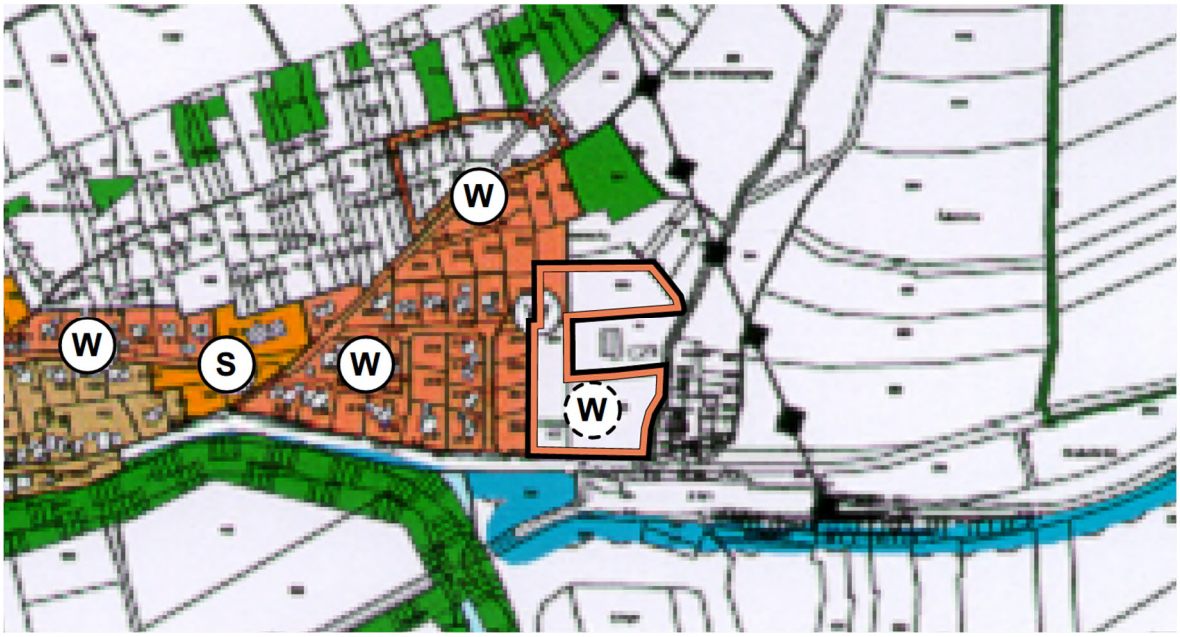

Bild 8: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der neu geplanten Wohnbaufläche, unmaßstäblich

Im Übrigen ist das Plangebiet nicht als Wohnbaufläche dargestellt und liegt außerhalb der hervorgehobenen Siedlungs-/Wohnbauflächen. Da der Bebauungsplan damit insgesamt nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB herzustellen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

Bild 9: Darstellung Schutzgebiete (LUBW), unmaßstäblich

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Rund 30 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiese („Mähwiese im Gewann Innere Au östlich Winzenhofen“, Magere Flachland-Mähwiese, Nr. 6510012646178687).

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Rund 50 m südlich des Plangebiets befindet sich das LSG „Landschaftsteile „Felsenwiesen, Lachenwiesen, Krieger, In der

Gemeinde, Schrittstein“, Gemeindewald „Haag“ auf Gemarkung Winzenhofen und „Stein“ auf der Gemarkung Gommersdorf“ (LSG-Nr. 1.26.009).

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

7.5 Denkmalschutz

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmalen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege vor. Entsprechende Flächen oder Objekte der Kultur- und Baudenkmale kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Gewässerschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Östlich des Plangebiets verläuft der Distelgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Zwischen dem Plangebiet und dem Gewässer verläuft ein asphaltierter Landwirtschaftsweg. Zu Gewässern 2. Ordnung ist im Außenbereich ein Abstand von mindestens 10 m als Gewässerrandstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Zu Gewässern 2. Ordnung ist im Außenbereich ein Abstand von mindestens 10 m als Gewässerrandstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

Durch die bereits vorhandene Versiegelung in Form des westlich an den Graben angrenzenden Wirtschaftsweges und des naturfernen Ausbaus des Distelgrabens wird die Ausbildung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet. Stattdessen wird im Bereich zwischen dem Wirtschaftsweg und den geplanten Bauflächen ein Wall zur Starkregenableitung vorgesehen. Durch die Belegung mit einem Pflanzgebot wird diese Grünfläche entsprechend bepflanzt.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch werden Wasserschutzgebiete durch die Planung außerhalb des Geltungsbereichs berührt.

7.7 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Auszüge aus den Starkregenkarten der LUBW zeigen, dass entlang des Distelgrabenwegs Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s und Überflutungstiefen von bis zu 50 cm auftreten können (Szenario „außergewöhnlich, verschlämmt“, siehe Bild 8 und 9). Dabei breiten sich anfallende Wassermengen überwiegend in topografisch tiefer gelegenen Flächen östlich des Distelgrabens aus; Teilbereiche des Plangebiets sind betroffen, sodass entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ_{100}). Auch im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschwemmungen im Plangebiet zu erwarten.

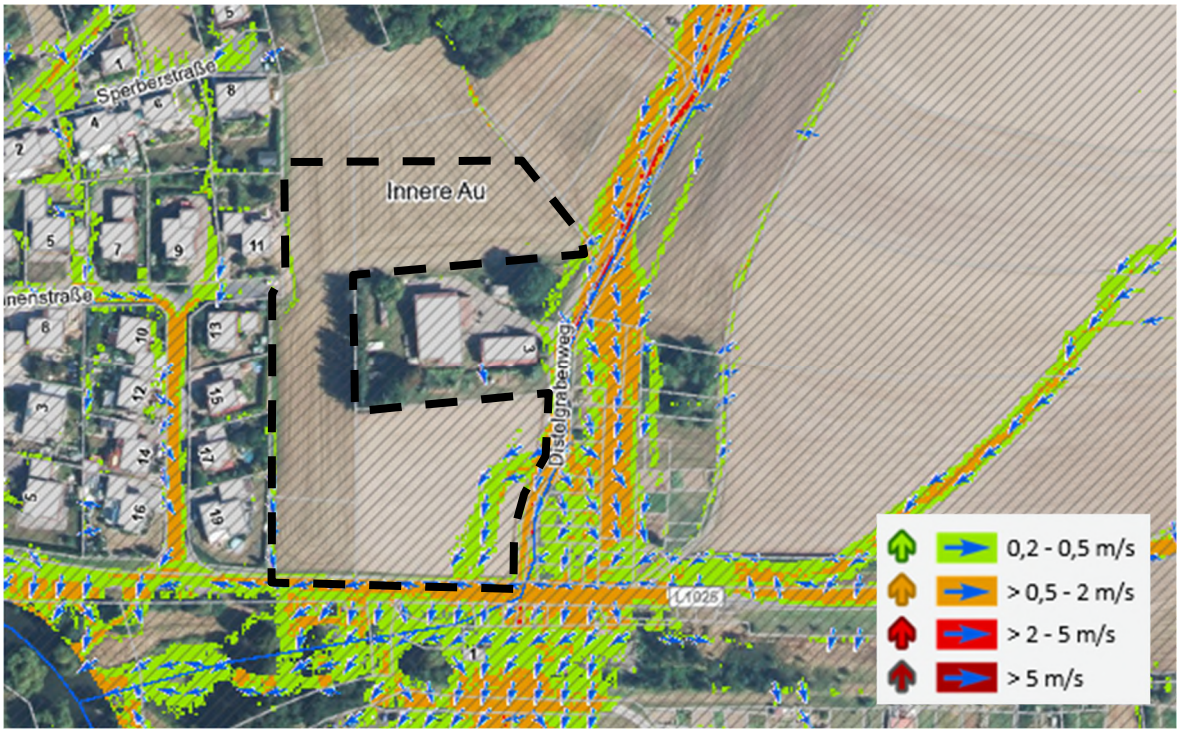

Bild 10: Auszug Starkregenkarte LUBW, Fließgeschwindigkeit (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich

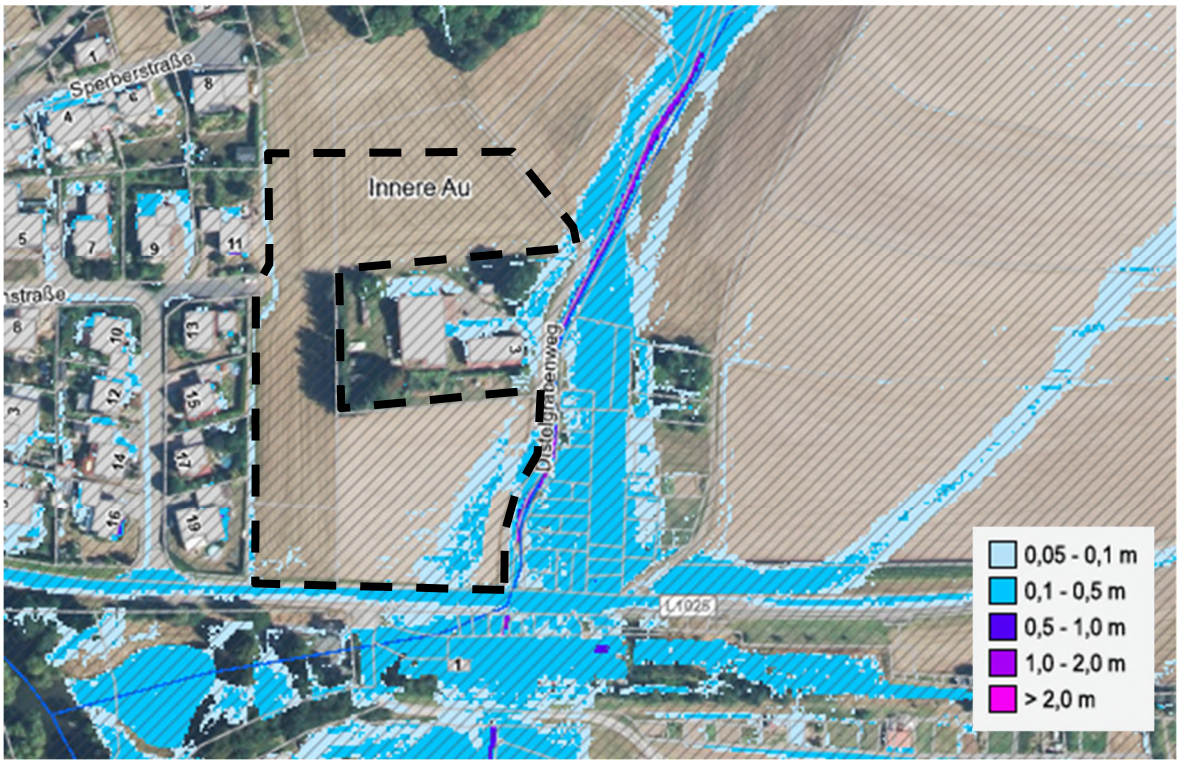

Bild 11: Auszug Starkregenkarte LUBW, Überflutungstiefe (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich

7.8 Wald

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Waldbiotopen.

7.9 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzfläche nach § 7 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz festgesetzt. Es gibt keine Informationen zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Für die Planung liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH; 16.12.2022) vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine Brutreviere festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach dem Fachbeitrag voraussichtlich durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden; CEF-Maßnahmen werden nach derzeitigem Stand voraussichtlich nicht erforderlich. Ein Zauneidechsenschlüpfling wurde nordöstlich des Geltungsbereichs an der Grabenböschung des Distelgrabens nachgewiesen; im weiteren Verfahren sind die Aussagen nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfs zu überprüfen und ggf. vorsorgliche Maßnahmen festzulegen, um ein Einwandern von Zauneidechsen in spätere Bauflächen zu vermeiden.

8.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und liegt bis zur Offenlage vor.

8.3 Baugrundgutachten

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor.

8.4 Schalltechnische Immissionsprognose (überschlägige Berechnung)

Die Landesstraße L 1025 („Jagsttalstraße“) verläuft südlich des Plangebietes. Von ihr können potenzielle Lärmimmissionen auf das geplante Baugebiet ausgehen. Zur ersten Einschätzung wurde daher eine überschlägige Berechnung des Beurteilungspegels mithilfe des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur durchgeführt.

Für die Bewertung des Verkehrslärms sind sowohl die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als auch die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen, in der die schalltechnischen Orientierungswerte festgelegt sind.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen; es handelt sich somit um eine Wohnnutzung. Daher wurden für die Berechnung die maßgeblichen Werte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) angesetzt.

Nach DIN 18005 gelten für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als zulässige Orientierungswerte. Die 16. BImSchV legt für WA-Gebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht fest. Für die überschlägige Vorabermittlung wurde der Online dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel verwendet.

Die im Rahmen des Verkehrsmonitoring 2024 ermittelte DTV-Wert liegt an der Zählstelle Nr. 80530 der L 1025 bei 2.779 Kfz/24h.Im Bereich des Plangebiets ist der betreffende Abschnitt der Landesstraße als Tempo-70 Bereich ausgewiesen und liegt außerorts.

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	2779	63.7 dB(A)
Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen		
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-1.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	1, %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	22 m	2 dB(A)
Höhe des Immißionsortes über Fahrstreifen:	5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.8 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	**T** 63.5 dB(A)	**N** 52.6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 98 m einsehen können!		

Bild 12: Ergebnis dB-Rechner des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur

Die Berechnung (WA-Gebiet) bei der derzeitigen Geschwindigkeitsbegrenzung ergibt folgendes Ergebnis:

	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert 16. BImSchV	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis (vgl. Grenzwert)
Mittelungspegel tags	55 dB(A)	59 dB(A)	63,5 dB(A)	+ 4,5 dB(A)
Mittelungspegel nachts	40 dB(A)	49 dB(A)	52,6 dB(A)	+ 3,6 dB(A)

Die schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tagzeitraum im Plangebiet um 4,5 dB(A) überschritten wird.

Im Nachtzeitraum werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ebenfalls um 3,6 dB(A) überschritten. Die Einhaltung der Nachtgrenzwerte stellt sicher, dass Erholungs- und Schlafphasen der zukünftigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes bildet eine Trennung zwischen der Verkehrsfläche und dem Baugebiet aus. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, insbesondere einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls bzw. einer Kombination hieraus, zulässig.

Ergänzend sind im Wohnungsbau passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die bereits in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden sollen. Hierzu zählen insbesondere lärmoptimierte Grundrissgestaltungen mit Anordnung der Schlafräume auf der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite sowie der Einbau schalltechnisch wirksamer Fenster im gesamten Gebäude.

Diese Ersteinschätzung ist durch die Erstellung eines Lärmgutachtens zu überprüfen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung und entspricht dem Planungsziel, am Ortsrand von Winzenhofen zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen. Durch die Gliederung in die Teilgebiete WA1 und WA2 wird der beabsichtigten städtebaulichen Differenzierung Rechnung getragen. Während in WA1 der Schwerpunkt auf einer kleinteiligen Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) liegt, ermöglicht WA2 ergänzend eine stärker verdichtete Wohnform (Mehrfamilienhäuser). Hierdurch wird ein bedarfsgerechtes und zugleich differenziertes Wohnraumangebot unterstützt.

Die Zulassung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gewährleistet die typische Funktionsmischung eines Allgemeinen Wohngebiets, bei der die Wohnnutzung im Vordergrund steht und gebietsverträgliche Einrichtungen der Versorgung sowie soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke in angemessenem Umfang möglich sind.

Die Regelung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung des wohngeprägten Gebietscharakters und der Vermeidung gebietsunverträglicher Störungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie der Wohnnutzung nach Art und Umfang untergeordnet sind und mit dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar bleiben. Damit wird einerseits eine gewisse Flexibilität für kleinräumige, wohnverträgliche Nutzungen eröffnet, andererseits aber verhindert, dass Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen, erhöhten Immissionswirkungen oder einem über das Wohngebiet hinausgehenden Einzugsbereich im Plangebiet dominieren.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist städtebaulich begründet, da diese Nutzungen regelmäßig einen erhöhten Flächenbedarf, ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen sowie betriebsbedingte Emissionen (u. a. Lieferverkehr, Kundenverkehr, Lärm und Lichtimmissionen) aufweisen und damit typischerweise nicht mit der angestrebten ruhigen Wohnnutzung vereinbar sind. Der Ausschluss trägt insbesondere vor dem Hintergrund der randlichen Lage an der Landesstraße L 1025 zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherung einer insgesamt verträglichen Gebietsentwicklung bei.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Innere Au III“ im Wesentlichen über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Die GRZ ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt; die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar. Die tatsächlich zulässige Grundfläche kann im Einzelfall durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen/Baufenster) weiter begrenzt werden. Dadurch wird eine geordnete Inanspruchnahme der Grundstücke und eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in die vorgesehene Gebietsstruktur gesichert.

Für die Teilgebiete WA1 und WA2 wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine wohngebietstypische bauliche Ausnutzung ermöglicht, die neben den Hauptgebäuden auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze berücksichtigt, ohne den Anteil unbebauter Grundstücksflächen unangemessen zu reduzieren. Die Festsetzung unterstützt damit zugleich angemessene Freiflächenanteile und die Durchgrünung des Baugebiets.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) sind ausschließlich im Rahmen der dortigen Regelungen zulässig, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft. Hierdurch wird die funktional notwendige Grundstücksnutzung ermöglicht und zugleich eine übermäßige Versiegelung begrenzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die städtebauliche Dichte und die Gebäudeausbildung werden ausreichend über das Zusammenwirken von GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhenbegrenzungen sowie Baugrenzen gesteuert. Damit bleibt eine flexible Grundriss- und Gebäudegestaltung innerhalb des städtebaulichen Rahmens möglich.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. In den Teilgebieten WA1 und WA2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Dies stellt eine ortsrandverträgliche Maßstäblichkeit sicher und ermöglicht zugleich unterschiedliche Wohnformen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

Staffelgeschosse sind zulässig. Durch den festgesetzten Mindestrücksprung von 0,7 m gegenüber der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers wird eine klare Gliederung des Baukörpers erreicht und die städtebauliche Wirkung oberer Geschosse reduziert. Die Ausnahme für Treppenhäuser dient der zweckmäßigen inneren Erschließung, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, ohne die Grundintention der Rückstaffelung aufzugeben.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt, um die Kubatur der Bebauung in der Ortsrandlage verlässlich zu begrenzen und eine einheitliche Maßstäblichkeit zu sichern. Für Gebäude mit geneigten Dächern werden hierfür Trauf- und Firsthöhen festgesetzt; die im Teilgebiet WA2 höheren Höchstmaße tragen der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung Rechnung, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu übersteigern. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Zulässigkeit von Flachdächern unterstützt die Ziele der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retention) und eröffnet Möglichkeiten der Dachbegrünung; zugleich wird über die Höhenbegrenzung eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gesichert.

Die Definitionen von Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe sowie die Festlegung des unteren Bezugspunktes gewährleisten Rechtsklarheit und eine einheitliche Anwendung der Höhenfestsetzungen. Durch die Bezugnahme auf eine im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe bzw. ersatzweise auf die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind die Höhen unabhängig von Grundstückszuschnitt und Gelände nachvollziehbar prüfbar.

Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen in dem festgesetzten Umfang überschreiten. Damit werden technische Erfordernisse und die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht, ohne die städtebauliche

Zielsetzung der Höhenbegrenzung zu unterlaufen. Die Rücktrittsregelung stellt sicher, dass derartige Aufbauten in der Wahrnehmung des Orts- und Straßenbildes untergeordnet bleiben; Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

9.3 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entspricht der üblichen Ausgestaltung Allgemeiner Wohngebiete und ist erforderlich, um die wohngebietstypische Nutzung der Grundstücke (u. a. Nebenanlagen, untergeordnete bauliche Anlagen) praktikabel zu ermöglichen.

Darüber hinaus können Nebenanlagen der technischen Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Abwasserableitung) ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Damit wird die bedarfsgerechte Erschließung und Versorgung des Plangebiets planungsrechtlich abgesichert und die erforderliche Flexibilität für die konkrete Lage und Ausgestaltung einzelner technischer Einrichtungen im weiteren Verfahren bzw. in der Umsetzung gewährleistet.

9.4 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) wird eine dem Ortsrand und der bestehenden Siedlungsstruktur in Winzenhofen entsprechende, aufgelockerte Bebauung gesichert.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung und trägt zur Einfügung in die angrenzende Wohnbebauung bei. Zur Vermeidung einer im Verhältnis zur Ortsrandlage übermäßigen Verdichtung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gesondert über Ziffer 1.8 geregelt.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Damit wird die Stellung der Hauptbaukörper im Plangebiet städtebaulich geordnet und eine verträgliche Ausnutzung der Grundstücke im Zusammenspiel mit Erschließung, Freiflächen und Nachbarbebauung gesichert. Die Beschränkung von Wohngebäuden auf die überbaubaren Grundstücksflächen dient der eindeutigen Steuerung der Bebauungsstruktur und verhindert eine ungeordnete Ausdehnung der Hauptgebäude in die Freiflächenbereiche.

Das begrenzte Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Gesimse, Dachüberstände, Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Terrassenüberdachungen) bis zu einer Tiefe von 1,50 m ermöglicht eine praxistaugliche und gestalterisch angemessene Gebäudeausbildung, ohne die städtebauliche Grundkonzeption der Baugrenzen in Frage zu stellen. Der einzuhaltende Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen stellt zugleich sicher, dass Verkehrsflächen, Gehbereiche und das Straßenraumprofil nicht beeinträchtigt werden und ein geordnetes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum erhalten bleibt.

9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Regelungen zur Anordnung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und offenen Stellplätzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung eines übersichtlichen Straßenraums. Die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der rückwärtigen, der Erschließungsstraße abgewandten Außenwand des Hauptgebäudes begrenzt. Damit werden Stellplatz- und Garagenanlagen funktional dem jeweiligen Wohngebäude zugeordnet und eine Verlagerung in rückwärtige Garten- und Freiflächenbereiche vermieden.

Die festgesetzten Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Verkehrssicherheit und sichern ausreichende Aufstell- und Rangierflächen, insbesondere bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen. Die differenzierte Abstandsregelung für Garagen und Carports trägt den unterschiedlichen Bauweisen Rechnung; zugleich wird durch die Regelung zu seitlichen Wandverkleidungen bei Carports ein offener, dem Straßenraum untergeordneter Charakter gewahrt und die Ausfahrsicht verbessert.

Für parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße angeordnete Garagen und Carports stellt der Mindestabstand von 1,0 m in Verbindung mit der Begrünung der Zwischenfläche sicher, dass Baukörper nicht unmittelbar an den Straßenraum heranrücken und eine angemessene Durchgrünung sowie gestalterische Einbindung erreicht wird. Maßgebend ist dabei jeweils die öffentliche Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, um eine eindeutige und einheitliche Anwendung der Regelung zu gewährleisten.

9.7 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Sicherung einer dem Ortsrand angemessenen Gebietsstruktur. Durch die Differenzierung zwischen WA1 und WA2 wird der vorgesehenen städtebaulichen Ausprägung der Teilgebiete Rechnung getragen.

Im WA1 wird die Wohnnutzung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ermöglicht bedarfsgerechte und flexible Wohnformen (z. B. Einliegerwohnung, generationenübergreifendes Wohnen), ohne dass eine für die Lage am Siedlungsrand untypische Verdichtung entsteht. Zugleich werden hierdurch die zu erwartenden Verkehre sowie der Stellplatz- und Freiflächenbedarf in einem verträglichen Rahmen gehalten.

Im WA2 wird mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern eine moderat verdichtete Wohnform ermöglicht. Die Begrenzung auf maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude stellt sicher, dass auch in diesem Teilgebiet eine wohngebietsverträgliche Dimensionierung der Baukörper erhalten bleibt und die Leistungsfähigkeit der Erschließung sowie die städtebauliche Einbindung in die umgebenden Strukturen gewahrt werden.

9.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung von von Bebauung freizuhaltenden Flächen dient der Sicherung geordneter städtebaulicher Verhältnisse sowie der Berücksichtigung fachrechtlicher Anforderungen aus dem Straßen- und Wasserrecht. Durch die Kennzeichnung der Bereiche A und B im zeichnerischen Teil werden die jeweiligen Schutz- und Funktionsbelange räumlich eindeutig zugeordnet.

A – Anbauverbotszone zu Landesstraßen (15 m)

Die im zeichnerischen Teil mit „A“ gekennzeichneten Flächen werden von Hochbauten, Garagen, Carports, Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen freigehalten. Damit werden straßenrechtliche Belange der Landesstraße L 1025 – insbesondere Verkehrssicherheit (u. a. Sichtbeziehungen), Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Möglichkeit zur Unterhaltung und ggf. Anpassung straßenbegleitender Anlagen – planungsrechtlich berücksichtigt und ein geordneter Siedlungsabschluss entlang der Landesstraße gesichert. Die Freihaltung gilt, soweit straßenrechtlich nichts anderes zugelassen wird.

Die festgesetzte Tiefe von 15 m ist auch im städtebaulichen Kontext des Ortsteils Winzenhofen begründet. Im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich liegen bestehende Wohngebäude bereits in diesem Abstand zur Landesstraße. Mit der Anbauverbotszone wird somit eine vergleichbare Rücklage für die künftige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ gesichert und zugleich vermieden, dass neue Bebauung näher an die Landesstraße heranrückt als die bestehende Wohnbebauung.

B – Gewässerrandstreifen „Distelgraben“ (5 m)

Die im zeichnerischen Teil mit „B“ gekennzeichneten Gewässerrandstreifen werden von baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und standortfremden Bepflanzungen freigehalten. Damit wird die Funktionsfähigkeit des Distelgrabens als Gewässer 2. Ordnung (u. a. Abfluss und Unterhaltung) planungsrechtlich gesichert und eine eindeutige Ordnung an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs hergestellt. Die Freihaltung gilt, soweit wasserrechtlich nichts anderes zugelassen ist.

Bei der Bemessung des Gewässerrandstreifens werden die örtlichen Randbedingungen berücksichtigt: Zwischen dem Geltungsbereich und dem Distelgraben verläuft bereits ein asphaltierter Wirtschaftsweg, und der Distelgraben weist einen naturfernen Ausbauzustand auf. Vor diesem Hintergrund wird die Ausbildung eines weiter über den Wirtschaftsweg hinaus gehenden Gewässerrandstreifens an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet. Der festgesetzte 5-m-Streifen stellt insoweit einen angemessenen Mindestpuffer dar, der die Unterhaltung und die grundlegenden Schutzfunktionen unterstützt, ohne die vorhandene, bereits versiegelte Trennstruktur zu verkennen.

9.9 Zufahrten

Die Begrenzung der Zufahrtsbreiten je Baugrundstück auf insgesamt maximal 6 m dient der geordneten Gestaltung des Straßenraums und der Minimierung zusätzlicher Versiegelung. Zugleich wird damit der Erhalt von begrünten Randbereichen sowie die Ausbildung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Erschließungsstraßen unterstützt. Die Regelung berücksichtigt dabei, dass in die

Gesamtbreite sowohl Zufahrten zu Garagen und Carports als auch zu offenen Stellplätzen einzubeziehen sind, sodass eine funktionsgerechte Erschließung der Grundstücke weiterhin möglich bleibt.

Die Festsetzung von Bereichen öffentlicher Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrtsrecht durch Planeintrag dient der Verkehrssicherheit und einer eindeutigen Ordnung der Grundstückszufahrten. Hierdurch werden unübersichtliche bzw. konfliktträchtige Zufahrtssituationen vermieden und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen (u. a. Gehbereiche, Sichtbeziehungen, Straßenentwässerung) gesichert.

9.10 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Geltungsbereichs. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. genaue Lage von Fahrbahn, Nebenanlagen, Begrünung) wird nicht festgesetzt, um für die spätere Ausführungsplanung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu erhalten und technische Erfordernisse (z. B. Leitungsführung, Entwässerung, Sichtdreiecke) sachgerecht berücksichtigen zu können.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“, „öffentliche Parkfläche“ und „Müllcontainerstandfläche“ werden festgesetzt, um die jeweiligen Nutzungen eindeutig zuzuordnen und dauerhaft zu sichern. Hierdurch werden insbesondere die Belange der nichtmotorisierten Mobilität, des ruhenden Verkehrs sowie der Abfallentsorgung in der Gebietserschließung geordnet berücksichtigt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wendeanlagen sind erforderlich, um eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit des Gebiets und damit die Erreichbarkeit aller Grundstücke sicherzustellen. Sie dienen insbesondere der gesicherten Erschließung für Rettungsdienste sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (u. a. Müllabfuhr).

Soweit Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern festgesetzt sind, sind diese am Abholtag freizuhalten. Damit wird die Funktionsfähigkeit der Abfallentsorgung gewährleistet und zugleich verhindert, dass die Abholung durch parkende Fahrzeuge oder andere Nutzungen beeinträchtigt wird.

9.11 Öffentliche Grünflächen / Starkregenvorsorge

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebiets am Ortsrand sowie der Sicherung dauerhafter Freiflächenfunktionen. Zugleich werden die Grünflächen gezielt zur Starkregenvorsorge genutzt. Vor dem Hintergrund der örtlichen Abflussverhältnisse und der in den Starkregenkarten erkennbaren Betroffenheiten in Teilbereichen wird damit planerisch sichergestellt, dass Niederschlags- und Außengebietswasser geordnet zurückgehalten, schadlos abgeleitet und Überflutungssituationen im Baugebiet minimiert werden können.

Die Zulässigkeit wasserwirtschaftlicher Anlagen und Geländemodellierungen (z. B. Mulden, Rigolen, Entwässerungsgräben, Verwallungen sowie Retentions- und Versickerungselemente) schafft die erforderliche Flexibilität für die spätere technische Ausgestaltung im Rahmen des Entwässerungskonzepts, ohne die Zweckbestimmung als Grünfläche aufzugeben. Die Verortung eines Starkregenwalls

bzw. einer gleichwertigen Anlage innerhalb der hierfür vorgesehenen Grünflächen öG1 ermöglicht eine wirksame Schutzfunktion insbesondere an den nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen, an denen Außengebietswasser anströmen kann.

Die öffentlichen Grünflächen öG2 und öG3 sichern ergänzend Grün- und Eingrünungsbereiche innerhalb der Erschließungsstruktur und unterstützen die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (u. a. durch Wegeabschnitte und Sitzgelegenheiten). Die Zulässigkeit der unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet die technische Erschließung und Unterhaltung, ohne die Freiflächenfunktion und das Ortsbild durch oberirdische Anlagen wesentlich zu beeinträchtigen.

9.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung planinterner Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Umsetzung der umweltbezogenen Anforderungen der Bauleitplanung und stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher. Soweit einzelne Maßnahmen zugleich dem besonderen Artenschutz dienen (einschließlich ggf. CEF-Maßnahmen), werden damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden; die fachliche Herleitung und Verortung erfolgt im Umweltbericht mit Maßnahmenplan sowie im Artenschutzgutachten.

Die Minimierungsmaßnahmen M1–M4 reduzieren die mit der Baumaßnahme verbundenen Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden (Oberbodenschutz, Vermeidung von Verdichtung/Kontamination) sowie in das Schutzgut Wasser (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser über Zisternen, gedrosselte Ableitung und getrennte Führung belasteter Abflüsse).

Die Vermeidungsmaßnahmen V1–V3 sind erforderlich, um Beeinträchtigungen von Arten und Lebensstätten bereits im Vorfeld auszuschließen. Hierzu zählen bauzeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, die Begrenzung und insektenfreundliche Ausführung der Außenbeleuchtung sowie die vogelfreundliche Ausgestaltung größerer Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag. Damit werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Artenschutz im Plangebiet wirksam begrenzt.

9.13 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Festsetzung von Leitungsrechten (LR1/LR2) zugunsten der Gemeinde bzw. des Eigenbetriebs dient der planungsrechtlichen Sicherung der technischen Erschließung. Insbesondere wird damit die Herstellung, der Betrieb sowie die Unterhaltung, Kontrolle und Erneuerung von Entwässerungsleitungen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen dauerhaft ermöglicht. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Entwässerungslösung (u. a. Leitungsführung und ggf. technische Anlagen) ist eine gesicherte Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen erforderlich.

Die Freihaltung der Leitungsflächen von baulichen Anlagen, dauerhaften Ablagerungen und tiefwurzelnden Bepflanzungen stellt sicher, dass Leitungen und Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden und erforderliche Wartungs- oder Reparaturarbeiten ohne unverhältnismäßigen Aufwand durchgeführt werden können. Die Verpflichtung, die Zugänglichkeit für die Gemeinde bzw. von ihr

beauftragte Dritte dauerhaft zu gewährleisten, dient der Betriebssicherheit und vermeidet Nutzungskonflikte im späteren Vollzug.

9.14 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Landesstraße L 1025 an. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist daher zu prüfen, ob und in welchem Umfang aktive und ggf. ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da das schalltechnische Gutachten noch nicht vorliegt, werden die konkreten Anforderungen (u. a. Dimensionierung und Ausführung einer Wall-/Wandkombination) im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt und bis zur Offenlage in den Bebauungsplan übernommen. Die im zeichnerischen Teil vorgesehene Lageoption auf der öffentlichen Grünfläche gewährleistet dabei, dass eine aktive Schutzmaßnahme räumlich grundsätzlich umsetzbar ist, ohne die Erschließung oder die Baugrundstücke unzweckmäßig zu beeinträchtigen.

9.15 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum, der Gliederung der neuen Wohnbebauung sowie der Sicherung von durchgrünten Freiflächen. Durch die Festsetzung heimischer, standortgerechter Gehölze wird die ökologische Qualität (u. a. Lebensraum- und Nahrungsfunktion) gestärkt und das Ortsbild am Siedlungsrand aufgewertet. Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung und zum Ersatz bei Ausfall stellt die Wirksamkeit der Maßnahmen langfristig sicher.

Pfg1 dient der visuellen Abtrennung und Gliederung zwischen angrenzenden Baugrundstücken und unterstützt ein ruhiges, durchgrüntes Erscheinungsbild. Die bewusst offen gehaltenen Ausführungsvarianten (Hecke/Strauchpflanzung) ermöglichen Gestaltungsfreiheit, ohne die Zielsetzung der Begrünung aufzugeben.

Pfg2 sichert die funktionsgerechte Begrünung des Starkregenwalls als erosionsstabile Vegetationsdecke. Die Beschränkung auf Ansaaten und flachwurzelnde Sträucher verhindert Beeinträchtigungen der Wallfunktion und erleichtert die Unterhaltung.

Pfg3 gewährleistet eine punktuelle Durchgrünung durch Einzelbäume, verbessert Mikroklima und Aufenthaltsqualität und stärkt die gestalterische Ordnung im öffentlichen Raum bzw. an prägnanten Standorten; die Anforderungen an Baumqualität und Baumscheiben sichern die dauerhafte Entwicklungsfähigkeit der Bäume.

9.16 Pflanzliste

Die Pflanzliste enthält überwiegend heimische, standortgerechte und an die südexponierte Hanglage angepasste Arten, um eine dauerhaft funktionsfähige Begrünung sicherzustellen und zugleich die Ziele der Eingrünung, ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Bebauungsplangebiets „Innere Au III“ zu unterstützen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung eines geordneten Orts- und Straßenbildes sowie einer gestalterisch verträglichen Einbindung der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur am Ortsrand von Winzenhofen. Gleichzeitig unterstützen sie die planerischen Zielsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Zulassung von Sattel-, Pult- und Walmdächern sowie von Flachdächern bei den festgesetzten Dachneigungsbereichen ermöglicht eine einheitliche, ortsverträgliche Dachlandschaft bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit.

Die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung von Flach- und flach geneigten Dächern unterstützt die Zielsetzungen des Bebauungsplans zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge. Begrünte Dächer tragen zur Rückhaltung und Verzögerung des Regenwasserabflusses (Retention), zur Verdunstung sowie zur Minderung von Aufheizungseffekten bei und leisten damit einen Beitrag zur Anpassung an klimatische Extremereignisse. Die Mindestsubstratstärke gewährleistet eine dauerhaft funktionsfähige extensive Begrünung.

Die zugelassene Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine zeitgemäße Energieversorgung, ohne die Begrünungsziele auszuschließen. Die Ausnahme für Dachterrassen trägt dem Wunsch nach nutzbaren Außenflächen Rechnung; die prozentuale Begrenzung stellt zugleich sicher, dass die überwiegende Dachfläche weiterhin als Gründach ausgebildet wird und die Retentions- und Klimawirkung insgesamt erhalten bleibt.

10.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf untergeordnete, grundstücksbezogene Eigenwerbung dient dem Schutz des Wohngebietscharakters. Der Ausschluss freistehender Werbeanlagen sowie von Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht verhindert eine dem Allgemeinen Wohngebiet nicht entsprechende optische und immissionsbezogene Beeinträchtigung.

10.3 Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen (1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, ansonsten 1,80 m) sichert ein offenes, übersichtliches Straßenbild und vermeidet abschottende Wirkungen im öffentlichen Raum. Die Vorgabe offener Einfriedungen bzw. Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen dient der Durchgrünung und einer ortsbildverträglichen Gestaltung; massive, geschlossene Einfriedungen würden dem angestrebten Charakter eines Wohngebiets am Ortsrand entgegenstehen.

10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Verpflichtung zu dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen reduziert die Flächenversiegelung und unterstützt die Versickerung bzw. Verdunstung.

Die Vorgabe, unbebaute Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen anzulegen, dient der Durchgrünung, der ökologischen Aufwertung und der Minderung der Aufheizung; Schotter- und Kiesflächen ohne Begrünung widersprechen diesen Zielen.

10.5 Zahl der Stellplätze

Die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit trägt den örtlichen Mobilitätsanforderungen im ländlich geprägten Ortsteil Winzenhofen Rechnung und dient der Vermeidung von Parkdruck im öffentlichen Straßenraum.

10.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützanlagen dienen der Sicherung einer geländeangepassten Bauweise in der topografisch hängigen Lage des Baugebiets. Durch die Begrenzung von Geländesprüngen und die Vorgabe einer Terrassierung wird vermieden, dass großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie überdimensionierte Böschungen entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und zu nachteiligen Auswirkungen (u. a. Erosion, instabile Böschungen) führen können.

10.7 Stützmauern und Stützkonstruktionen

Die Regelungen zu Stützmauern und Stützkonstruktionen stellen sicher, dass notwendige Sicherungsbauwerke maßstäblich bleiben, in ihrer Wirkung gegliedert werden und – soweit technisch möglich – begrünt werden. Damit wird eine kleinteilige, in die Hanglage eingebundene Gestaltung der Grundstücke unterstützt und zugleich eine einheitliche, ortsverträgliche Erscheinung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ gefördert.

10.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Regelungen zur vorrangigen Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung bzw. gedrosselten Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser unterstützen die Ziele der Starkregenvorsorge und entlasten Vorflut/Entwässerungssysteme. Die Festlegung einer gedrosselten Einleitung in öffentliche Anlagen nur nach Vorgabe des Entwässerungskonzepts stellt sicher, dass die konkrete technische Auslegung fachlich abgestimmt und wasserrechtlich belastbar erfolgt; zugleich bleibt die Umsetzung flexibel, soweit boden- oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

11 Hinweise

Die Hinweise dienen der Information der zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauausführenden über wesentliche Randbedingungen und gesetzliche Pflichten, die außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen liegen, für Planung, Bauausführung und Nutzung jedoch von Bedeutung sind. Sie unterstützen die geordnete Umsetzung des Bebauungsplans, beugen Nutzungskonflikten (insbesondere an der Schnittstelle zur Landwirtschaft) vor und stellen sicher, dass bei unerwarteten Befunden (z. B. Altlasten, Grundwasser, archäologische Funde) die zuständigen Behörden frühzeitig eingebunden werden. Zudem geben sie praxisnahe Empfehlungen zur Bauausführung (Baugrund, Starkregen) und verweisen auf die Einsichtnahme in die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,19 ha	100,0 %
Bauflächen	0,86 ha	72,3 %
Verkehrsflächen	0,21 ha	17,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,12 ha	10,1 %

Schöntal, den …….

……

Joachim Scholz, Bürgermeister

gefertigt: Heilbronn, den 07.05.2026

……

Doris Meyer,
Geschäftsführung

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Telefon: +49 7131 9165-0
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

Bearbeitung: M. Eng. Stefanie Fetter
Heilbronn, 07.05.2026