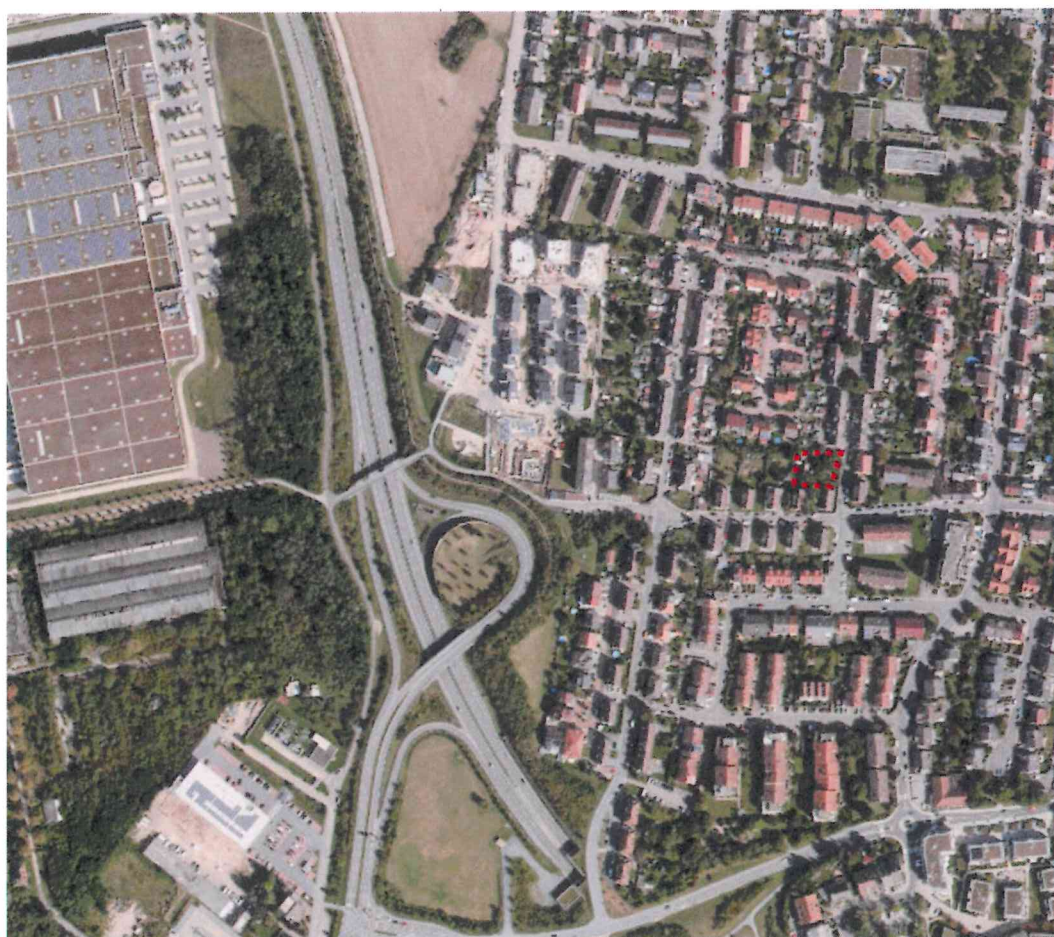




Gemeinde Plankstadt

## Bebauungsplan „Siedlung, 4. Änderung“



Textteil, Stand 27.03.2024

Gemeinde Plankstadt

**Bebauungsplan**  
**„Siedlung, 4. Änderung“**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Plankstadt  
Herr Bürgermeister Nils Drescher  
Schwetzinger Straße 28  
68723 Plankstadt  
Tel. +49 6202/2006-0

**Verfasser:**

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70174 Stuttgart  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)  
Margarethe Stahl – Geschäftsbereichsleiterin  
Tel. +49 711 6454-2199  
[margarethe.stahl@lbbw-im.de](mailto:margarethe.stahl@lbbw-im.de)  
Mareike Fetzner – Projektleiterin  
Tel. +49 711 6454-2144  
[mareike.fetzner@lbbw-im.de](mailto:mareike.fetzner@lbbw-im.de)  
Sandra Grau – Projektsachbearbeiterin  
Tel. +49 711 6454-2119  
[sandra.grau@lbbw-im.de](mailto:sandra.grau@lbbw-im.de)

Stuttgart, den 27.03.2024

## Inhalt

<b>A Satzung</b> .....	1
§ 1 Gegenstand der Änderung .....	1
§ 2 Inhalte der Änderung.....	1
§ 3 Bestandteile der Änderung .....	1
§ 4 Inkrafttreten .....	2
<b>B Zeichnerische Festsetzungen</b> .....	2
<b>C Begründung</b> .....	3
1. Planungsanlass / Inhalte der Planung .....	4
2. Lage und Größe des Änderungsgebietes .....	4
3. Verfahren .....	4

## A Satzung

der Gemeinde Plankstadt über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung, 4. Änderung, Teilbereich Blumenau Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt hat am 22.04.2024 aufgrund § 10 Baugesetzbuches (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“, Teilbereich Blumenau Süd unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO** - in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### § 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind der Bebauungsplan „Siedlung, 1. Änderung“ mit Satzungsbeschluss vom 20.11.2006, in Kraft getreten am 23.11.2006. Die Abgrenzung für den Geltungsbereich der 4. Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 28.08.2023.

### § 2 Inhalte der Änderung

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wird die Festsetzung private Grünfläche in Wohnbaufläche geändert. Ferner wird die Fläche für die Stellplätze neu definiert. Die eingetragenen Neupflanzungen werden an geeigneter Stelle vorgenommen. Der zu erhaltende wird durch eine Neupflanzung ersetzt.

### § 3 Bestandteile der Änderung

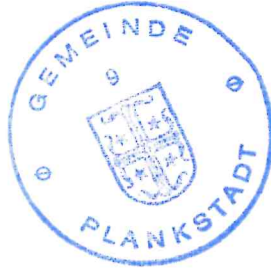
Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan vom 27.03.2023. Beigefügt ist die Begründung.

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“, (Teilbereich Blumenau Süd) der Gemeinde Plankstadt tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Plankstadt, 29.04.2024

Nils Drescher  
Bürgermeister



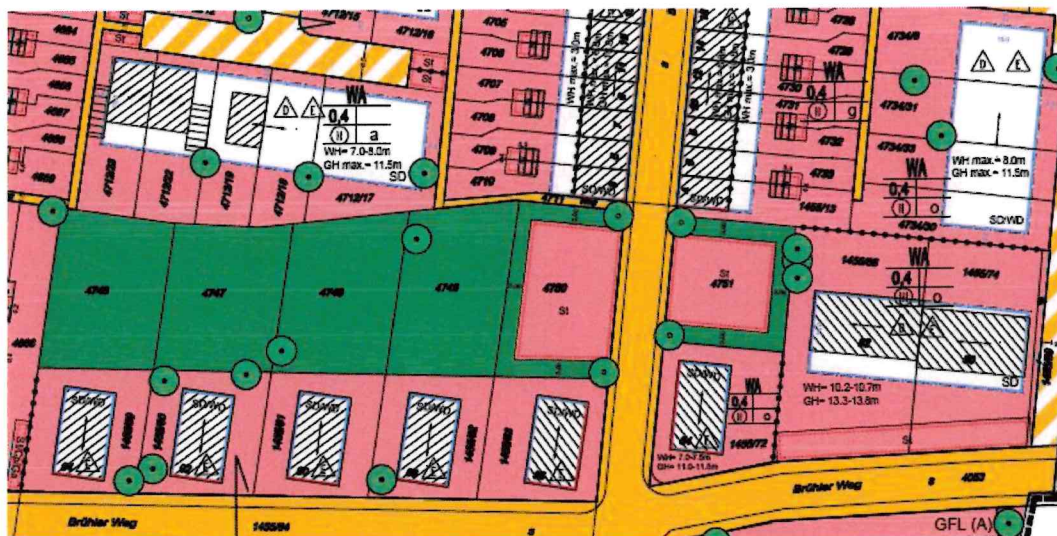
## B Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzung der Grünfläche wird in Allgemeines Wohngebiet geändert.

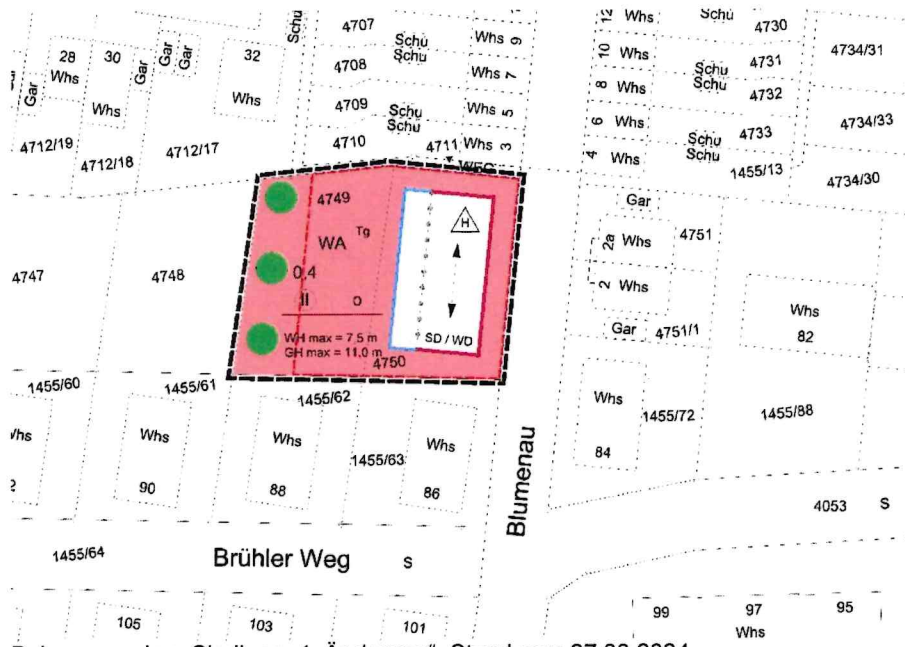
Die Nutzungsschablone wird entsprechend ergänzt. Sowohl eine Baugrenze als auch Baulinie wird entlang der Straße „Blumenau“ eingefügt.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze wird entsprechend dem Vorhaben als Fläche für Tiefgaragen angepasst.

Die neu zu pflanzenden Bäume im östlichen Geltungsbereich werden nach Westen versetzt, damit sie sich nicht im Bereich der Tiefgarage befinden. Der im rechtsgültigen Plan eingetragene Bestandsbaum, der zu erhalten ist, ist an der eingetragenen Stelle nicht mehr vorhanden und wird durch eine Neupflanzung entsprechend der Planzeichnung ersetzt.



Bebauungsplan „Siedlung, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 23.11.2006



Bebauungsplan „Siedlung, 4. Änderung“, Stand vom 27.03.2024

## C Begründung

### 1. Planungsanlass / Inhalte der Planung

Auf den Flurstücken Nrn. 4749 und 4750 sollen drei Reihenhäuser errichtet werden, welche über die Straße „Blumenau“ erschlossen werden und eine Tiefgarage verfügen sollen. Für das geplante Wohnprojekt ist die private Grünfläche sowie die Fläche für Stellplätze entsprechend den Anforderungen an ein modernes und wirtschaftlich sinnvoll nutzbares Grundstück anzupassen.

Durch die Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

### 2. Lage und Größe des Änderungsgebietes.

Die Änderung betrifft die Flurstücke Nrn. 4749 und 4750 welche im Westen der Gemeinde Plankstadt liegen. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt 1.090 m<sup>2</sup>.

### 3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Änderungsverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan „Siedlung, 4. Änderung, Teilbereich Blumenau Süd“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, da das Gebiet mit 1.090 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche besitzt und aufgrund der bereits bestehenden Bebauung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim mit Datum vom 07.07.2020 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Für die Gemeinde Plankstadt hat der Einheitliche Regionalplan Rhein Neckar vom 15.12.2014 Gültigkeit. Dabei handelt es sich um eine Gesamtplanung auf regionaler Ebene für etwa 15 Jahre und dient als Grundlage des wesentlichen Kristallisationspunkts der Zusammenarbeit in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## D Hinweise

### 1. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Der Bereich wird sehr wahrscheinlich von ungefährdeten und häufigen Vogelarten genutzt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Baufeldfreimachung (Gehölzrodungen) zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot nur zwischen 01.10. und Ende Februar möglich ist.

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).

Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.


Das Pflanzen von Blumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### E Aufstellung

Gemeinde Plankstadt, den 29.04.2024



---


Nils Drescher, Bürgermeister



#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Plankstadt, den 29.04.2024



---

Nils Drescher, Bürgermeister



#### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

---

Margarethe Stahl

---

Mareike Fetzner