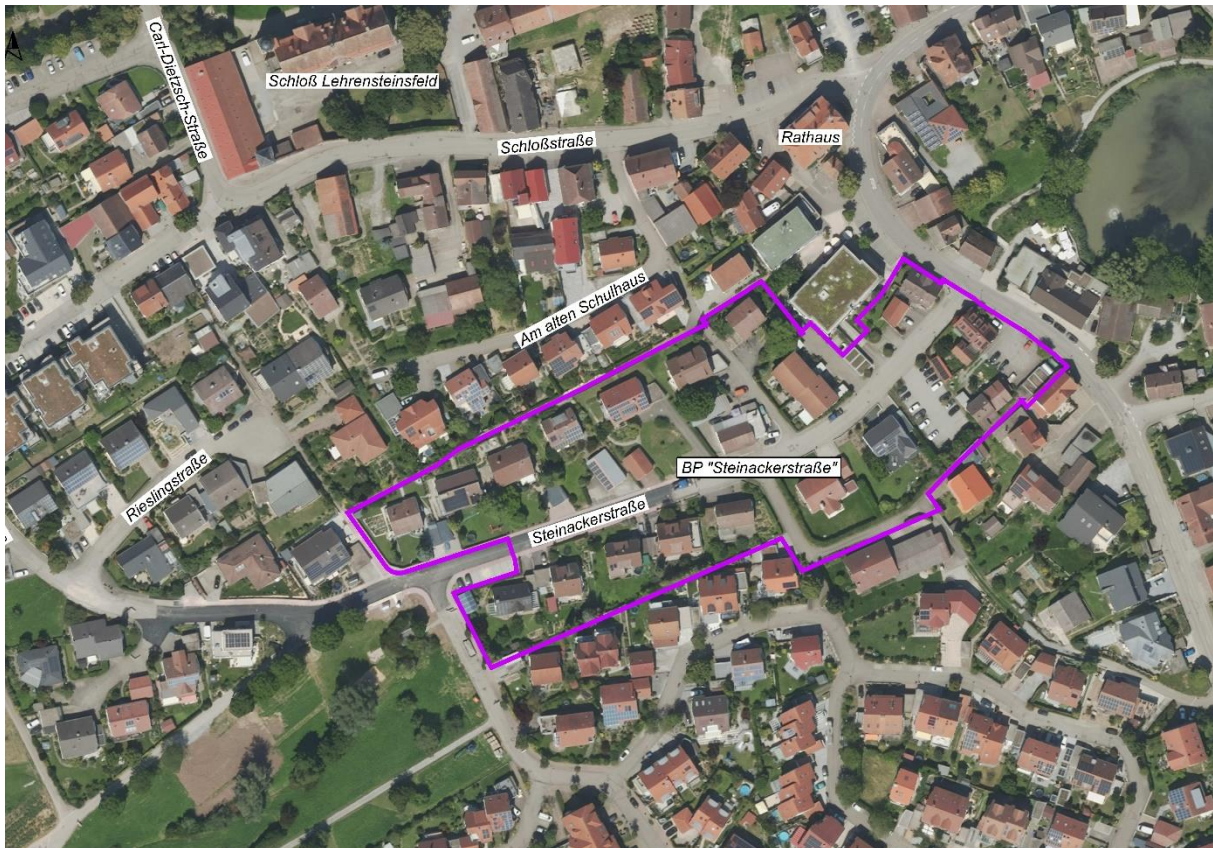




**BEBAUUNGSPLAN „STEINACKERSTRASSE“
IN LEHRENSTEINSFELD
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEGRÜNDUNG**



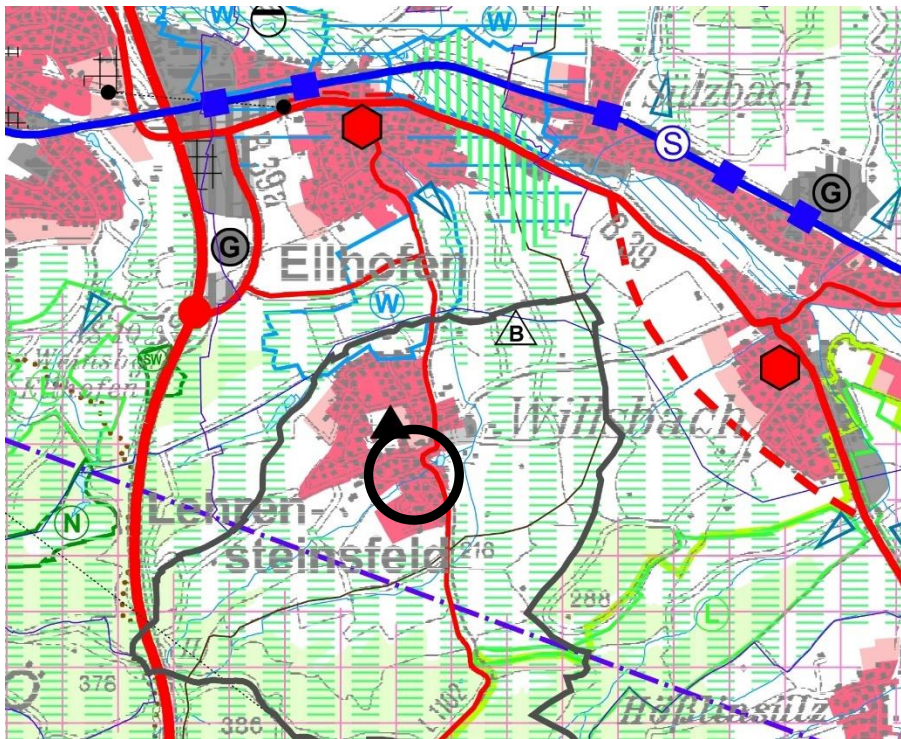
Planbereich „Steinackerstraße“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die beiden Bebauungspläne „Hofwiesen“ und „Lauch“ aus den 1960er Jahren an die veränderten Nutzungsstrukturen im dörflichen Ortskernbereich von Lehrensteinsfeld anzupassen.

Die Festsetzung „Dörfliches Wohngebiet“ soll dazu beitragen, dass gewerbliche Nutzungen neben den überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen beibehalten werden können und gleichzeitig erweiterte Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entstehen.

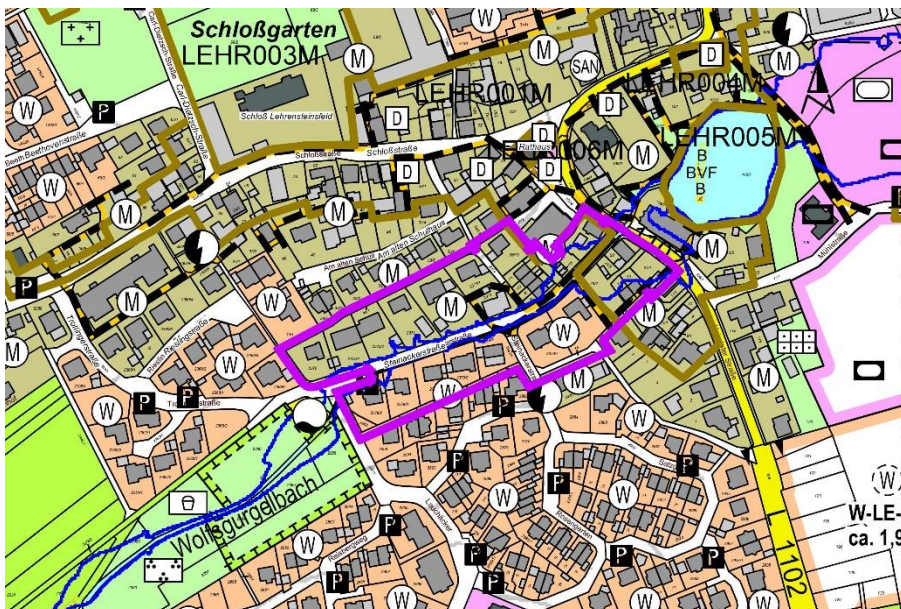
Ziele der Raumordnung



Auszug Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im schwarzen Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan



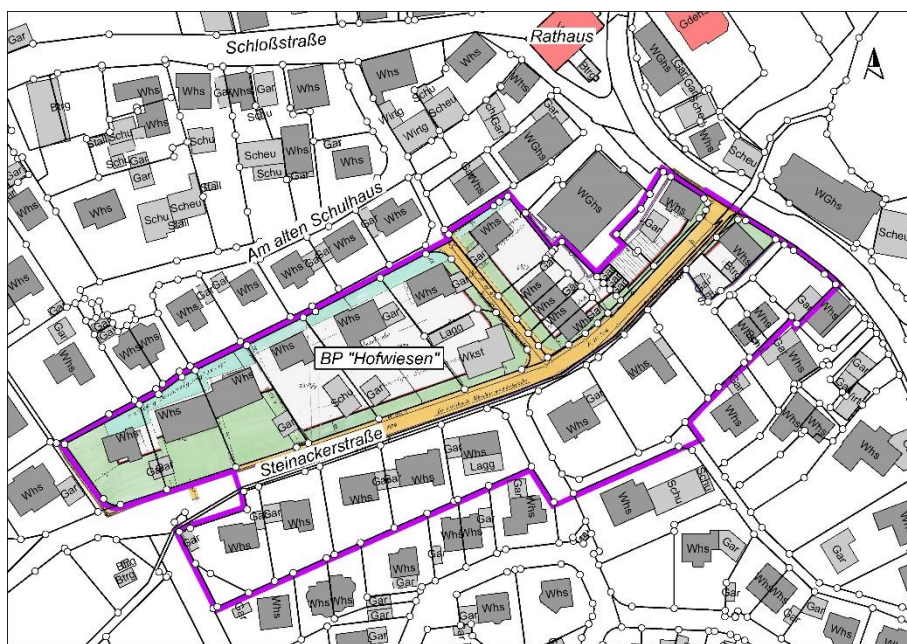
Auszug 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020, Teilplan Lehensteinsfeld

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ hat die 4. Fortschreibung 2020 des Flächennutzungsplans am 06.05.2024 festgestellt. Dort ist der Planbereich nördlich der Steinackerstraße sowie entlang der Heinrieter Straße als gemischte Baufläche, südlich der Steinackerstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Das im vorliegenden Bebauungsplan teilweise festgesetzte „Dörfliche Wohngebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Am nordwestlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Es ist dennoch möglich, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung berichtigt.

Bebauungspläne

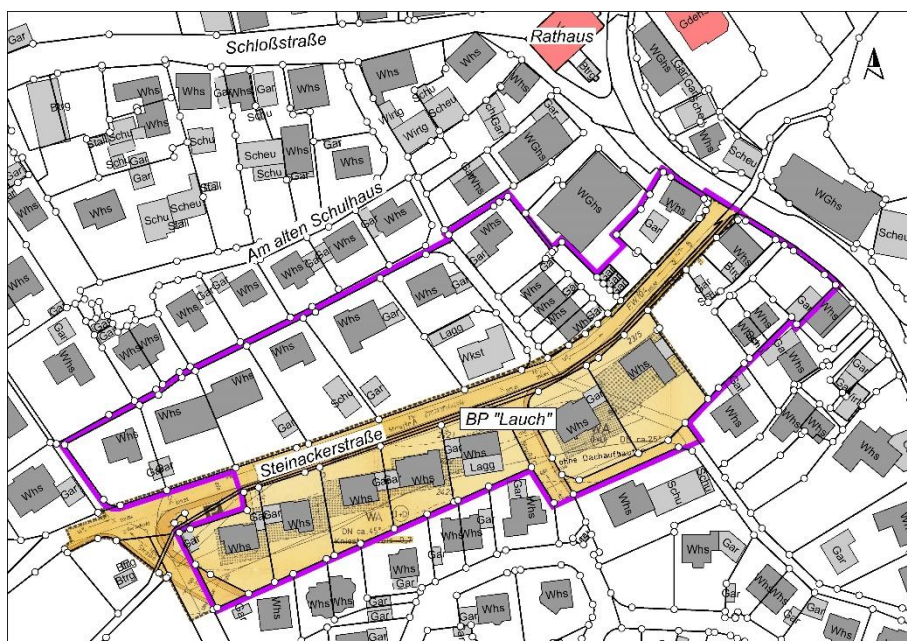
Bebauungsplan „Hofwiesen“



Im Bebauungsplan gelten für die drei westlichen Flurstücke derzeit folgende Festsetzungen: Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer vorgesehen, mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°. Die Gebäudehöhe ist vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne auf maximal 4,5 Meter begrenzt.

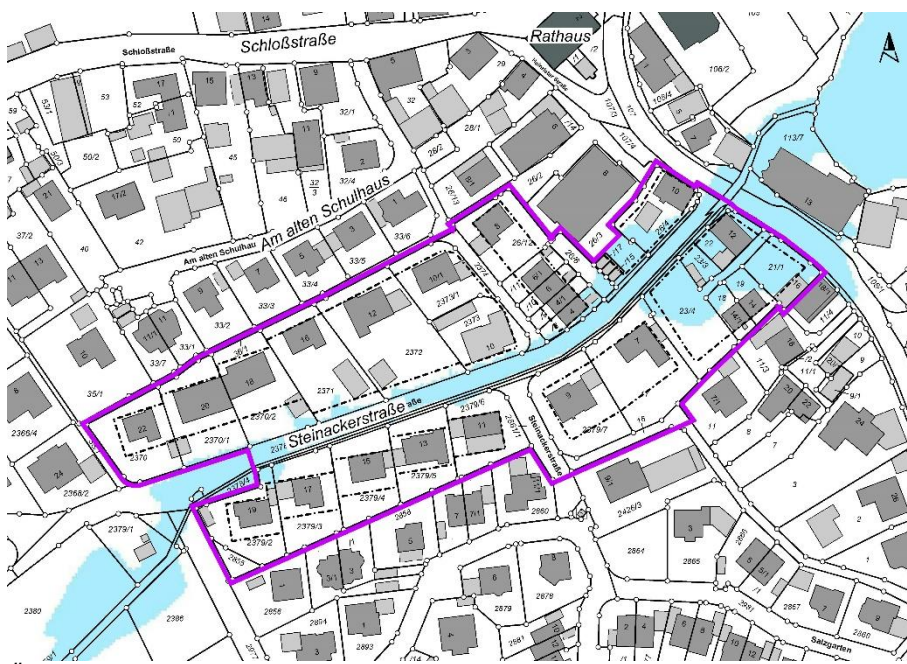
Für die übrigen Flurstücke ist das Gebiet als Mischgebiet festgelegt. Hier sind im straßenabgewandten Planbereich Wohnhäuser, entlang der Straßenseite sind Betriebsgebäude mit einem Vollgeschoss zulässig, wobei die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne maximal 5 Meter betragen darf. Weitere Festsetzungen zur Stellung der Gebäude, Firstrichtung, Dachneigung und der Anzahl der Stockwerke werden im Einzelfall der Genehmigung überlassen.

Bebauungsplan „Lauch“

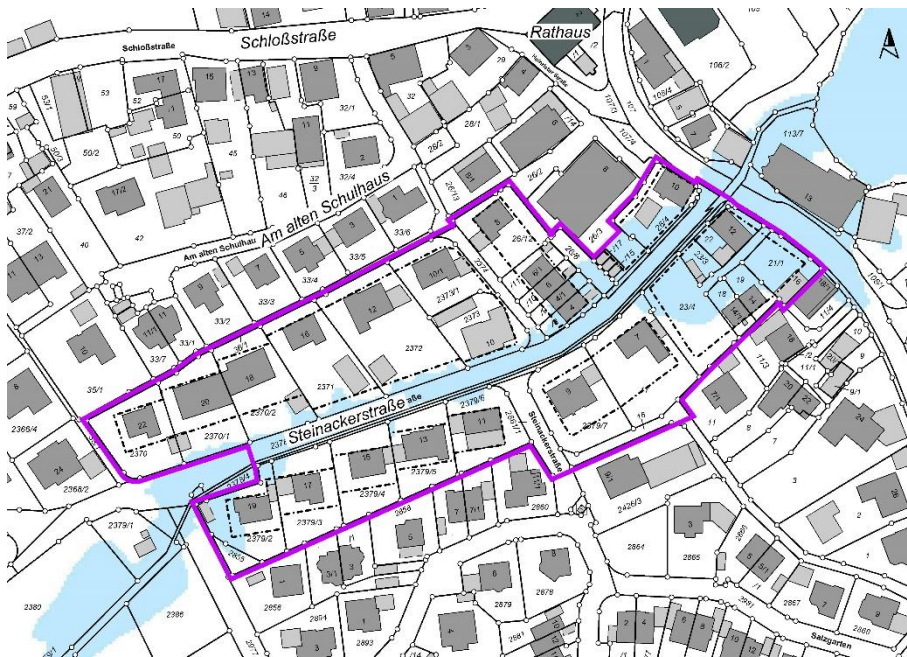


Im Planbereich gelten derzeit folgende Festsetzungen: Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Bebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis zum Beginn des Dachraums auf höchstens 5 Meter begrenzt ist. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer vorgesehen. Für den westlichen Bereich des Planes ist eine Dachneigung von etwa 45° festgelegt, während im östlichen Bereich eine maximale Dachneigung von 25° festgelegt wird.

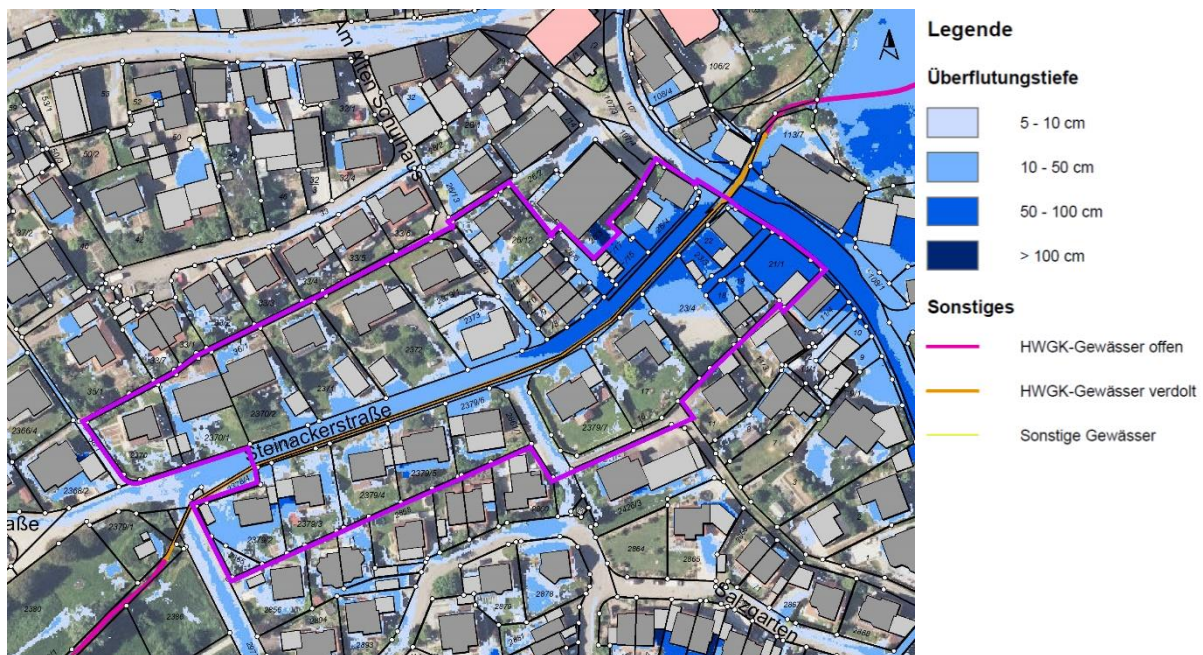
Hochwasserrisiko / Starkregen



Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet), Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 23.04.2025



Überflutungsfläche HQextrem, Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 23.04.2025



Auszug Kommunales Starkregenrisikomanagement Lehrensteinsfeld, Detailkarte vom 24.09.2024

Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Teilflächen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100). Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungszusammenhang und umfasst zum Teil bereits bebaute bzw. planungsrechtlich bereits bebaubare Grundstücke. Die geplante städtebauliche Entwicklung orientiert sich an der bestehenden Nutzung und Struktur und führt nicht zu einer wesentlichen Neuversiegelung oder zusätzlichen Belastung des Hochwasserrisikos.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung überbaubarer Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets vertretbar. Eventuell entfallender Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Die Einhaltung hochwasserschutzrechtlicher Vorgaben und die Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben sicherzustellen.

Da Teilbereiche des Plangebiets von Extremhochwasser- (HQextrem) und Starkregeneignissen betroffen sein können, enthält der Textteil Hinweise zur Eigenvorsorge und geeigneten Vorsorgemaßnahmen, um Risiken und Beeinträchtigungen für bauliche Anlagen zu minimieren.

Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 6550 m² (16376 m² x GRZ 0,4).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

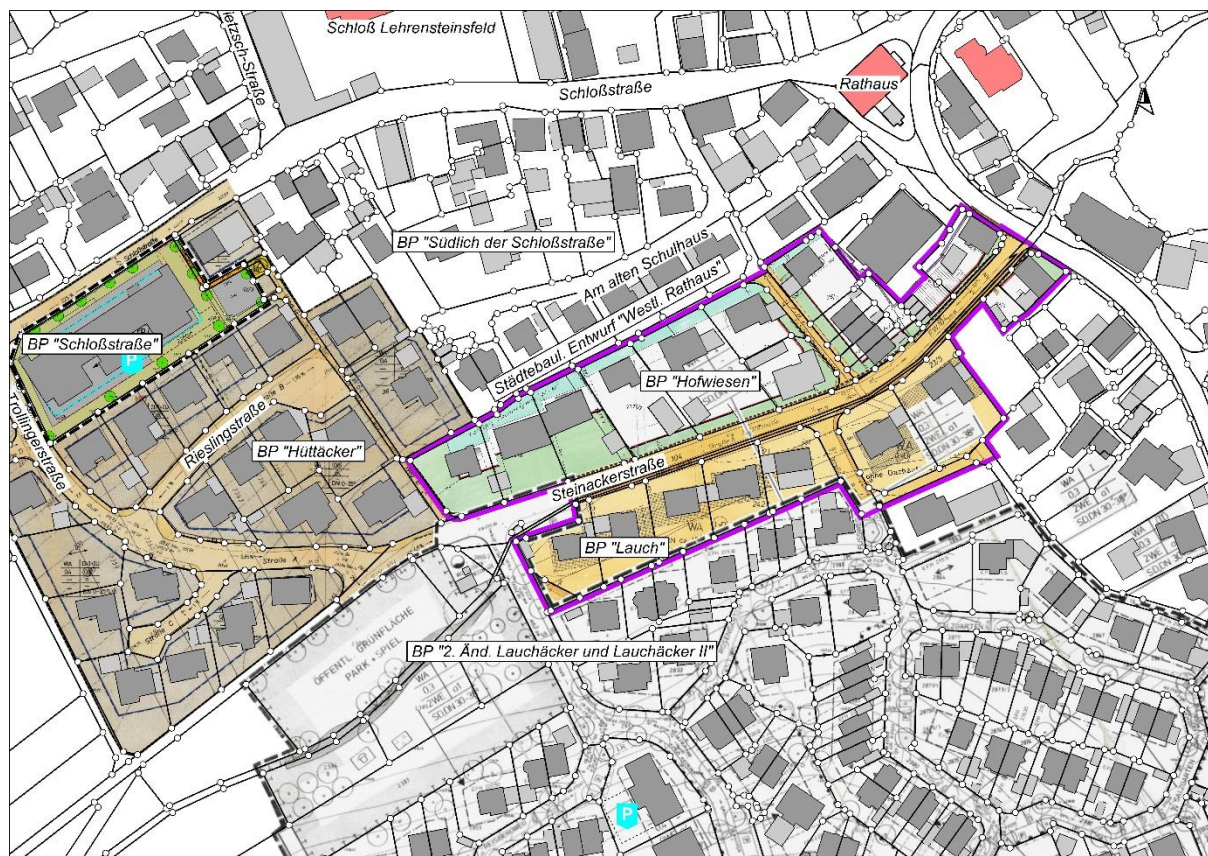
Bestand und Geltungsbereich



Der Planbereich grenzt an den Ortskern von Lehrensteinsfeld und erstreckt sich entlang der Steinackerstraße von der Heinrieter Straße bis zur Einmündung in die Straße „Lauchacker“. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut und umfasst neben einer Autowerkstatt vor allem Wohnhäuser, die überwiegend von großzügigen Gärten umgeben sind.

Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Der Planbereich umfasst die Bebauungspläne „Lauch“ und „Hofwiesen“ und schließt unmittelbar an die Bebauungspläne „Hüttacker“, „2. Änderung Lauchacker und Lauchacker II“ sowie an den städtebaulichen Entwurf „Westlich Rathaus“ an.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie den umfassenden und angrenzenden Bauquartieren.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines dörflichen Wohngebiets im Anschluss an das neu errichtete Wohn- und Geschäftshaus Heinrieter Str. 8 entspricht den Bedürfnissen und unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns.

Im Planbereich sind Gebäude als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 Metern sowie als Reihenhäuser mit einer maximalen Länge von 26 Metern zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (Quartier A) sind entsprechend der bisherigen Festsetzung und des vorhandenen Gebäudebestands nur Gebäude mit Satteldächern zulässig. Im dörflichen Wohngebiet (Quartier B) werden keine Festsetzungen zur Dachform getroffen, um eine größere Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit Satteldächern festgelegt. Bei Gebäuden ohne festgelegte Dachform wird der oberste Dachpunkt begrenzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Geländeoberfläche und orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne sowie der vorhandenen Bebauung.

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Bauquartiers zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt: Im Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, in der Doppelhaushälfte maximal 2 und im Reihnhaus ist 1 Wohneinheit gestattet. Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, um eine Überlastung der Steinackerstraße zu vermeiden.

Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Es sind offensichtlich keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Deshalb wird von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

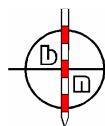
Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	16376 m ²	100,0 %
Baufläche Allgemeines Wohngebiet	6996 m ²	42,7 %
Baufläche Dörfliches Wohngebiet	6915 m ²	42,2 %
Verkehrsflächen	2465 m ²	15,1 %

Eberstadt, den 10.04.2025



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226