

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Korb  
Gemarkung Kleinheppach

---

## Bebauungsplan

# Kelterstraße II – 2. Änderung

---

## Begründung - Entwurf

Aufgestellt:  
Schorndorf, den 19.02.2021

 Vermessungsbüro  
**HENN+KESSLER**  
Hauffstraße 28 info@henn-kessler.de  
73614 Schorndorf Tel. 0 71 81 / 40 95-0  
Fax 0 71 81 / 40 95-95

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltendes Planungsrecht
2. Anlass der Planung
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Inhalt der Planung
6. Räumlicher Geltungsbereich
7. Ver- und Entsorgung
8. Verkehrserschließung
9. Einrichtung der Infrastruktur
10. Grünordnung
11. Umweltprüfung

## 1. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans „Kelterstraße II“, rechtsverbindlich seit 10.09.1992. Es umfasst das Grundstück Vordere Straße 12 (Flst. 18) sowie den westlichen Teil des Flst. 2011, auf welchen ein öffentlicher Fußweg liegt.

## 2. Anlass der Planung

Der nordwestliche Teil des bisherigen Bebauungsplangebiets „Kelterstraße II – Änderung“ soll mit vier Einzelhäusern bebaut werden. Diese sollen über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden. Dazu ist eine Anpassung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen notwendig.

Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Tiefgaragen wird für die neue Planung nicht benötigt. Als Ersatz hierfür sind zusätzliche Flächen für oberirdische Garagen auszuweisen.

Ebenso wird die festgesetzte Fläche zur Erweiterung der Vorderen Straße nicht benötigt. Es ist lediglich der vorhandene Brunnen sowie der vorhandene Baum weiterhin als öffentliche Fläche zu sichern und zu erhalten.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Fläche mit vier Einzelhäusern sowie die Umwandlung der nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden. Die Struktur des bestehenden Wohngebiets soll dabei erhalten bleiben.

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Inhalt der Planung

Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung der Fläche mit vier Einzelhäusern schaffen. Die Erschließung der

rückwärtigen Bauplätze erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Eine in der ursprünglichen Bauleitplanung vorgesehene Tiefgarage soll nicht realisiert werden.

Dazu ist eine Anpassung der Baufenster notwendig. Die Anzahl der Baufenster wird von fünf auf vier reduziert und die Lage wird leicht verändert, insbesondere um die Erschließung der rückwärtigen Plätze zu gewährleisten. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Tiefgaragen wird nicht benötigt, dafür werden zusätzliche Flächen für oberirdische Garagen ausgewiesen. Hierfür erfolgt auch die einzige Ergänzung des Textteils des geltenden Bebauungsplans, der ansonsten unverändert weiter gilt. Die bisher direkt an der öffentlichen Straße festgesetzten Stellplatzflächen werden zurückgesetzt.

Die bisher als Erweiterung der Vorderen Straße vorgesehene Verkehrsfläche wird nicht benötigt, ein Ausbau ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Lediglich der dort vorhandene Brunnen und Baum soll dauerhaft erhalten bleiben. Daher wird nur diese Fläche weiterhin als öffentliche Fläche festgesetzt, der übrige Teil wird der Wohnbaufläche zugeordnet.

Die festgesetzten Pflanzgebote bleiben nach Anzahl und Qualität erhalten. Es werden lediglich Anpassungen in der Lage vorgenommen.

Die wesentlichen Festsetzungen wie Gebietstyp, Art und Maß der baulichen Nutzung, usw. werden vom geltenden Bebauungsplan übernommen, ebenso der vollständige Textteil.

## 6. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird im Norden durch die Straße „Alter Berg“ und den zugehörigen Fußweg begrenzt, wobei der Fußweg mit Treppenanlage zum Plangebiet gehört. Im Westen und Süden wird das Gebiet durch die Grundstücke Kelterstraße 3 bis 9 und das Grundstück Vordere Straße 6 und im Ost durch die Vordere Straße begrenzt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Vordere Straße erschlossen, in der auch die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

## 8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Vordere Straße, die innere Erschließung über eine private Verkehrsfläche.

## 9. Einrichtung der Infrastruktur

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen. Daher sind keine weiteren Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

## 10. Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplans „Änderung Kelterstraße II“ bleibt unverändert bestehen. Es findet kein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft statt. Eine zusätzliche Grünordnung gemäß § 1 a BauGB ist nicht notwendig. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet somit keine Anwendung.

## 11. Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Den Belangen des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB wird bei der Ausführung der Bauarbeiten mit Auswirkungen auf den Boden besondere Beachtung geschenkt. Der geordnete Umgang mit Boden ist dem Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Waiblingen zu entnehmen.