KREIS ENZKREIS
GEMEINDE STERNENFELS
GEMARKUNG STERNENFELS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Maulbronner Straße 1. Änderung“ - Entwurf

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19.09.2025. Er umfasst das Flurstück 132 und 132/1 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 0,22 ha.
Die Grundzüge des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maulbronner Straße“ werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maulbronner Straße“, in Kraft getreten am 27.07.2023, werden durch die Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Bestandteile der Satzung

Änderung Zeichnerischer Teil M 1:500	in der Fassung vom	19.09.2025
Änderung Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	19.09.2025

Anlagen zur Satzung

Begründung zur Bebauungsplanänderung	in der Fassung vom	19.09.2025
Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom	30.09.2025
Baupläne	in der Fassung vom	30.07.2025

Aufgestellt: Sternenfels, den 19.09.2025

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de

A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Die übrigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maulbronner Straße“, in Kraft getreten am 27.07.2023, werden durch die Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf max. 8 WE je Einzelhaus begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind flächig mit Pflanzen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Spielgeräten und befestigten Sitzgelegenheiten innerhalb des im zeichnerischen Teil als Spielfläche gekennzeichneten Bereichs, Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Stützmauern und baulichen Anlagen, sofern sie der Erschließung der Grünfläche dienen, unzulässig.

Sternenfels, den 19.09.2025

E BEGRÜNDUNG

E.1 Ausgangssituation, Anlass zur Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2022 war der konkrete Antrag eines Vorhabenträgers, die innerörtliche Fläche in der Maulbronner Straße einer baulichen Nutzung zuzuführen und so eine Baulücke zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 25 und 31 zu schließen. Ursprünglich war hierbei die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Einheiten vorgesehen.

Aufgrund der aktuellen Situation gestaltet sich der Markt für die ursprünglich geplante Größe der Wohnungen als schwierig, sodass der Vorhabenträger zur sinnvollen Vermarktung der Wohnungen deren Größe reduzieren möchte und dadurch bei gleichbleibender Kubatur des Gebäudes die Anzahl der Wohneinheiten erhöhen kann. Aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dies nur mit einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren.

E.2 Ziele der Planänderung

Im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanänderung soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf 8 erhöht werden. Hierdurch erhöht sich auch die Anzahl der erforderlichen Flächen für Stellplätze auf dem Grundstück. Im zeichnerischen Teil werden daher die Flächen für Stellplätze erweitert. Hierdurch müssen auch die vorgesehenen Pflanzgebote angepasst werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet werden bauliche Anlagen im Bereich der privaten Grünfläche erforderlich, um eine Erschließung und Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Diese sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung legitimiert werden. Weiterhin sollen die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an die fortgeschriebene Ausführungsplanung angepasst werden.

Ziel der Planänderung ist es, die angestrebten Änderungen im Plangebiet zuzulassen, um den bereits ausgewiesenen Wohnraum mit einer höheren Auslastung sinnvoll nutzen zu können.

E.3 Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da sich durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht ändern.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Änderung Zahl der Wohneinheiten in einem festgesetzten Mischgebiet, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Änderung

der Festsetzungen in einem bestehenden Mischgebiet vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird gem. § 13 Absatz 2 BauGB verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

E.4 Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19.09.2025. Er umfasst das Flurstück 132 und 132/1 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 0,22 ha.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des seit 27.07.2022 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maulbronner Straße“ auf der Gemarkung Sternenfels.

E.5 Bestand innerhalb des Plangebiets

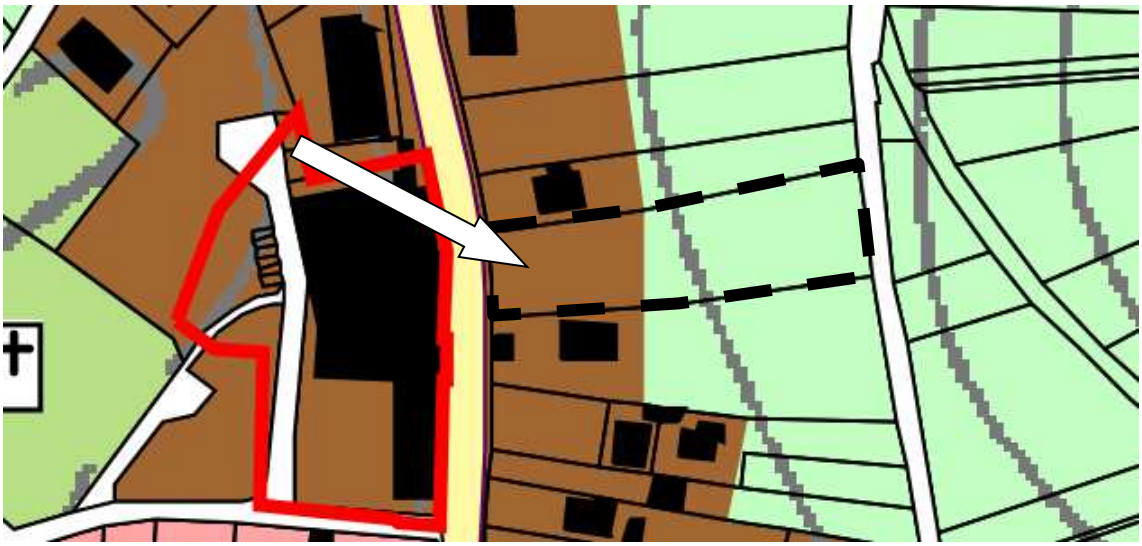
Zwischen den Bestandsgebäuden der Maulbronner Straße wurde im Bereich der ehemaligen, brach liegenden Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets bereits mit dem Bau des Mehrfamilienhauses begonnen. Im östlichen Teil des Plangebiets wurden im Bereich der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche bereits Ersatzpflanzungen für die entfallenen Baumbestände vorgenommen.

E.6 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sternenfels im Innenbereich der Gemeinde Sternenfels. Die Fläche ist im Norden und Süden umgeben von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Maulbronner Straße. Im Osten schließen die Weinberge des Schlossbergs an.

E.7 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Gemischte Baufläche im Westen und als Fläche für die Landwirtschaft im Osten ausgewiesen.



E.8 Gegenstand und Umfang der Änderung

- Die textlichen Festsetzungen werden unter B.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geändert.
- Die textlichen Festsetzungen werden unter B.2.2 Private Grünflächen ergänzt.
- Der zeichnerische Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geändert.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Baupläne als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aktualisiert.

Konkret geändert wird:

In den textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer B.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebäude erhöht von 6 auf 8 Wohneinheiten.

Weiterhin werden die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer B.2.2 Private Grünflächen ergänzt um die Zulässigkeit von befestigten Sitzgelegenheiten, Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Stützmauern und baulichen Anlagen, sofern sie der Erschließung der Grünfläche dienen.

Im zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung werden die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) und Müllplatz) erweitert, sodass genügend Fläche für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung steht.

Ebenfalls im zeichnerischen Teil wird die Traufhöhe für den Bereich mit Satteldach sowie die Fertigfußbodenhöhe (FFB) der Tiefgarage an die aktuelle Ausführungsplanung angepasst.

Die zwei Pflanzgebote für Einzelbäume an der Maulbronner Straße entfallen. Stattdessen wird an dieser Stelle ein flächenhaftes Pflanzgebot eingetragen, um die Eingrünung der vorgesehenen Müllstandorte zu gewährleisten und eine optische Beeinträchtigung von der Maulbronner Straße aus zu vermeiden.

Als Ersatz für die entfallenen Pflanzgebote für Einzelbäume an der Maulbronner Straße werden im straßenabgewandten Bereich innerhalb der Privaten Grünfläche zwei Baumstandorte festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird an die aktuelle Ausführungsplanung angepasst. Die aktuellen Baupläne werden den Unterlagen beigefügt.

E.9 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude werden die langfristige Nutzung und Auslastung des Gebäudes gesichert.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zur Erschließung als der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche ermöglicht die Nutzung der Fläche als Gartenfläche bzw. Spielplatz.

Die Anzahl der Pflanzgebote für Einzelbäume im Plangebiet bleibt erhalten. Durch die Verlagerung in den rückwärtigen Bereich ergeben sich für die Außenbereiche des Wohngebäudes positive Effekte (Schattenwurf im Bereich des Gartenflächen). Im Hinblick auf die geplante Photovoltaikanlage auf dem Dach der Carports wirken sich die neuen Baumstandorte positiv aus.

Durch die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebots entlang der Müllstandorte ergeben sich durch die Eingrünung positive Auswirkungen auf die Ansicht von der Maulbronner Straße aus betrachtet. Durch die Pflanzungen von Sträuchern wird ein positiver Beitrag zum Stadtklima geleistet.

E.10 Berücksichtigung rechtlicher und natürlicher Gegebenheiten

Die Planänderung wirkt sich nicht auf rechtliche oder natürliche Gegebenheiten aus.

E.11 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Am Verkehrsaufkommen ergeben sich durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von 6 auf 8 keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

E.12 Ökologischer Ausgleich

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maulbronner Straße“ werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanz wird nicht erforderlich.

E.13 Umweltprüfung/Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB verzichtet.

E.14 Folgeverfahren und Plandurchführung

Die Bebauungsplanänderung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

Sternenfels, den 19.09.2025