

Begründung vom 09.02.2026

Zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Teckstraße" 3. Änderung Gemarkung Dettingen Planbereich Nr. 80.03/3

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Dettingen beabsichtigt nördlich der Eisenbahnstraße 11 eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Hierfür soll die westliche Baugrenze im Bereich des Flurstücks 2912/4 auf die westliche Hinterkante der bestehenden Baugrenze der Bestandsgebäude Eisenbahnstraße 11 und Eisenbahnstraße 15 verschoben werden. Der Rücksprung der Baugrenze westlich von Eisenbahnstraße 13 entfällt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“ Planbereich Nr. 80.03 vom 31.01.1998 behalten ihre Gültigkeit.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 949 m².

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich etwa 350 m südöstlich der Ortsmitte von Dettingen unter Teck und wird im Osten durch das Flurstück Nr. 2911 an die Eisenbahnstraße angebunden.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück Nr. 2912/4, Gemarkung Dettingen unter Teck.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Flurstück 2873/1, im Osten an die Flurstücke 2912/2 und 2911, im Süden an die Flurstücke 2911/4 und 2910/2 und im Westen an das Flurstück 2912/3.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Dettingen unter Teck westlich der Bahnlinie nach Oberlenningen und der B 465. Der Bereich östlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs wird überwiegend Wohnbaulich genutzt. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Als Art der Nutzung wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“ Planbereich Nr. 80.03 vom 31.01.1998 behalten ihre Gültigkeit. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird ebenfalls übernommen.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der „Eisenbahnstraße“ erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Eisenbahnstraße.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Pflanzen/Tiere

Im Geltungsbereich befindet sich eine private Grünfläche mit Bäumen. Schutzgebiete wurden nicht festgesetzt.

Wasser / Hochwasser / Starkregen

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQextrem anzutreffen.

Die Starkregengefahrenkarten liegen für das Plangebiet vor. Bei allen drei betrachteten Starkregenereignissen (seltenes, außergewöhnliches und extremes Ereignis) sind die Bereiche zwischen der geplanten Bebauung auf Flurstück Nr. 2912/4 und Gebäude Eisenbahnstraße 13 auf Flurstück 2912/2 mit Überflutungstiefen von 0,05 bis 0,5 m betroffen. Lediglich im Bereich der Südfassade von Gebäude Eisenbahnstraße 13 kann als außergewöhnliches Ereignis eine Überflutungstiefe von 1,0 m und als extremes Ereignis eine Überflutungstiefe bis 2,0 m auftreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Zuwegung sind davon nicht betroffen.

Emissionen / Lärm

Die Lärmkartierung der LUBW stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen LDEN von 60 – 64 dB(A) und einen LNight von 50 – 54 dB(A) dar. Die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße schirmt den größten Teil des Verkehrslärms ab. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten sind.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs ist im Privateigentum.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan 2035 (FNP)

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine gemischte Baufläche dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan „Nördlich der Teckstraße“ Planbereich 80.03, Gemarkung Dettingen unter Teck

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Bestehende städtebauliche Strukturen entlang der Eisenbahnstraße ergänzen

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden Nutzungen gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet ermöglicht. Ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der Bebauungsplan dient zur Schaffung von Wohnraum für verschiedenste Personengruppen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“ Gemarkung Dettingen unter Teck, Planbereich Nr. 80.03. Der Bebauungsplan dessen Festsetzungen auch im Geltungsbereich dieser Änderung ihre Gültigkeit behalten, sieht in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m vor. Die Traufhöhe wird auf 5,5 m bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise beschränkt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit an der Umgebungsbebauung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Parkierung kann zu beiden Seiten der Hauptbaukörper erstellt werden. Die Grundstückszufahrt hat eine Breite von ca. 5,4 m.

3.1.4. Welche/r Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Fläche für dringend benötigten Wohnraum aktiviert. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche im Blockinnenbereich.

Das Plangebiet ist an einer bestehenden Erschließungsstraße gelegen, grenzt an eine bestehende Bebauung an und weist keine Schutzgebiete auf. Darüber hinaus sind bestehende Infrastruktureinrichtungen fußläufig gut zu erreichen. Der Standort mit seiner städtebaulich integrierten Lage wirkt der Ausweisung neuer, städtebaulich wenig integrierter Baugebiete auf der "grünen Wiese", welche neue Infrastruktureinrichtungen benötigen und ggf. in naturschutzfachlich sensiblen Schutzbereichen liegen, entgegen.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative A: Keine Aktivierung der Flächen

Die Planalternative sieht keine Veränderung der bisherigen Nutzung und somit auch keine Aktivierung der Flächen für Wohnnutzung vor. Dadurch würde keine Flächenentwicklung auf der „grünen Wiesen“ stattfinden, jedoch würde sich der Siedlungsdruck an anderer Stelle erhöhen.

Planalternative B: Reduzierung der Baukörper

Eine Reduzierung der Baukörper hätte einen geringeren Flächenverbrauch zur Folge. Dadurch könnte jedoch das vorhandene Flächenpotenzial für Wohnbebauung nicht in Gänze genutzt werden und das Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum erschweren.

Planalternative C: Reduzierung der baulichen Dichte

Eine Reduzierung der baulichen Dichte hätte eine gleichbleibende Flächeninanspruchnahme bei geringerer Anzahl an Wohneinheiten zur Folge. Dies ist vor dem Hintergrund des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen und würde die Schaffung von möglichst kostengünstigem Wohnraum erschweren.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

In der Umgebung sind im Bestand auch Geschäftshäuser vorhanden. Es wird daher ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Auf Grund des großzügigen Baufensters wurde die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht gänzlich ausgeschöpft. Dadurch soll ein ausgewogener Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe definiert. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um ein Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand zu erreichen.

4.3 Bauweise

Es wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine Baugrenze zum Blockinnenbereich festgesetzt. Mit dieser Baugrenze soll die maximale Ausdehnung der Bebauung nach Westen auf die Hinterkante der Nachbarbebauung beschränkt werden.

4.5 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

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

Die Maßnahmen aus der Habitatpotenzialanalyse werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen vorbeugende Maßnahmen zum Vogelschlag, zur Lichtemission, Herabfallen von Kleintieren und eine Durchgängigkeit von Zäunen für selbige.

Für die Artengruppe der Vögel werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen nicht erfüllt. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen oder eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

5. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

5.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind aus stadtgestalterischen und stadtoökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

5.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus stadtgestalterischen und stadtoökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich Mischgebiet (MI)	949 m ²
----------------------------------	--------------------

7. Erforderliche Gutachten

Habitatpotenzialanalyse mit Relevanzprüfung zum Artenschutz vom Büro StadtLandFluss vom 21.01.2026

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung