

Kreis: Heilbronn

Stadt: Göglingen

Gemarkung: Göglingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

Begründung und Erläuterungsbericht

1. Angabe zum räumlichen Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Göglingen und dem Stadtteil Eibensbach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von Göglingen aus östlich der verlängerten Lindenstraße und von Eibensbach aus östlich der verlängerten Flügelseestraße.

Es umfasst die Flurstücke 1548, 1550, 1553, Teile des Flügelseebaches und Teile des Hauptwirtschaftsweges mit der Flurstücknummer 1554.

Das Gebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (G).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtung zwischen Göglingen und Eibensbach.

Über die Bestandssicherung hinaus soll im Bereich des bestehenden Gebäudes, das bisher als Geräte- und Remisehalle genehmigt ist eine Erweiterung zur Bewirtschaftung als Kiosk sowie Sanitär- und Nebenräume geregelt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Lagergebäude und die landwirtschaftliche Lagerhalle auf Flurstück 1550 in die Planung übernommen. Außerdem werden PKW-Stellplätze und ein Bereich für Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planung

Regionalplan

Im derzeit noch gültigen Regionalplan ist im Bereich des Bebauungsplanes ein regionaler Grünzug ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bisher nicht ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

Bewirtschaftung im Bereich SO1

Nach Erweiterung des bestehenden Gebäudes im Untergeschoß, im Bereich Sondergebiet 6, wird der bisher bestehende WC-Container, der teilweise über die Grenze zum Flügelaubach steht, entfernt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt zwischen Güglingen und Eibensbach.

Angrenzend an das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan "Sportplatz Eibensbach" ist in südwestlicher Richtung Luftlinie ca. 250-300 m entfernt.

4.2 Nutzung im Plangebiet

Die Bereiche der privaten Grünflächen sind, soweit sie begehbar sind, als Grasweg genutzt.

Die Büsche und Bäume entlang der Uferrandzone sollen erhalten werden. Die Büsche und

Bäume auf der Ostseite des großen Sees müssen gepflegt und erhalten werden. Falls Gehölze oder Bäume nicht erhalten werden können sind diese durch heimische standortgerechte Gehölze oder Bäume zu ersetzen.

Im Plangebiet ist die Zufahrt als Hauptwirtschaftsweg mit Asphaltbelag ausgebaut.

Die Zufahrten zur landwirtschaftlichen Halle auf Flurstück 1550 und die Zufahrt zum Gebäude auf Flurstück 1548 sind mit Schotterbelag ausgeführt. Alle anderen Wege sind unbefestigte, grasbewachsene Wege, die mindestens dreimal im Jahr gemäht werden.

Der größte Teil der privaten Grünfläche auf Flurstück 1550 wird als Wildschweingatter genutzt.

4.3 Nutzung außerhalb des Plangebiets

Im Norden und Nordosten sind angrenzend Baumwiesen. Östlich von Flurstück 1548 ist ein landwirtschaftlicher unbefestigter Weg und angrenzend Ackerflächen. Auf der Südseite von Flurstück 1548 angrenzend am Uferweg stehen Bäume mit Gebüsch. In diesem Bereich ist ein Wassertümpel. Anschließend grenzt ein Auwald an. Im Süden von Flurstück 1550 verläuft ein Wassergraben. Südlich davon ist Ackerfläche.

Das Flurstück 1550 wird auf der westlichen Seite von einem asphaltierten Weg begrenzt, die verlängerte Flügelaustraße. Daran schließen sich Ackerflächen nach Westen an. An Flurstück 1553 grenzt auf der Westseite der Flügelaubach an, der teilweise naturnah ausgebaut ist.

4.4 Geologie

4.4.1 Böden

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemalige Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffe bekannt.

4.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitung erschlossen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die ausgebauten Hauptwirtschaftswege .

Die Verkehrsregelung wird mit der Stadt Güglingen abgestimmt.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Öffentliche Grünflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Besucherverkehr von der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 1558 (Bachfläche) auszuschließen. Deshalb sind Stellplätze auf Flurstück 1550 ausgewiesen. Außerdem gibt es die Möglichkeit im Bereich des Sportplatzes zu parken und fußläufig zum See zu kommen.

5.1.2 Private Grünfläche

Der Großteil des Bebauungsplanes ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung Angelteiche bzw. privater Fischteich werden die für den Betrieb erforderlichen Anlagen definiert.

Die Bebauung ist auf verhältnismäßig kleine Bereiche beschränkt, um den Außenbereichscharakter beizubehalten. Der Betrieb als Erholungseinrichtung soll gewährleistet sein.

Auf den Grünflächen, außerhalb der überbaubaren Flächen, sind nur für Angelsport und Naherholung erforderliche Anlagen, wie Angelstege oder Sitzbänke im Bereich der Angelteiche, zugelassen.

Zur Anlieferung ist eine Zufahrt bis zum Gebäude auf Flurstück 1548 auf Schotterfläche zulässig.

Der private Fischteich auf Flurstück 1553, der am 20. Mai 1998 genehmigt wurde, ist nicht für den öffentlichen Angelbetrieb bestimmt

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung der bebaubaren Flächen auf die zwingend erforderliche Fläche, zu Gunsten der Freifläche, beschränkt.

Die städtebauliche Absicht ist den Außenbereichscharakter der Flächen beizubehalten.

Aus diesem Grund ist die überbaubare Grundfläche auf die bestehenden Gebäude beschränkt.

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgelegten Höhen der baulichen Anlagen sichern die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes.

Bezugshöhe ist immer die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

5.2.2 Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen ist nur eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.3 Nebenanlagen

5.2.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Carports und Garagen sind im ganzen Planungsgebiet nicht zulässig. Stellplätze sind nur in ausgewiesenen Fläche St PKW zulässig, um ein wildes Parken auf den Grünflächen oder auf der Verkehrsfläche zu vermeiden

5.2.3.2 Sonstige Nebenanlagen

Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von Gebäuden definiert.

5.2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird auf die Erläuterung vom Umweltbericht verwiesen

6. Begründung der örtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung ergibt sich bei den Satteldächern aus der vorgegebenen Gebäudehöhe. Bei den Pultdächern ist die Dachneigung auf 10°-20° zulässig.

6.1.2 Dachdeckung

Dächer sind aus landschaftlichen Gründen nur mit gedeckten Farben einzudecken. Die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

6.1.3 Fassaden

Es dürfen keine reflektierende oder glänzende Materialien verwendet werden.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nur mit gedeckten Farben und mit Holzverkleidung ausgeführt werden.

6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine harmonische Einbindung der baulichen Anlage zu gewährleisten, wird der Auf- und Abtrag innerhalb der privaten Grünfläche auf 0,50 m begrenzt.

6.3 Einfriedigung

Um die Sicherheit der Erholungseinrichtungen zu gewährleisten, muss das Einzäunen der einzelnen Bereiche möglich sein. Im Hinblick auf die landschaftsverträgliche Ausführung findet eine Beschränkung der Zaunhöhe bzw. die Vorgabe zur transparenten Ausbildung mit Bodenabstand statt.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt: 5,23 ha

davon

private Verkehrsfläche: 0,08 ha

öffentliche Verkehrsfläche 0,11 ha

öffentliche Grünfläche (mit Bach) 0,2 ha

private Grünfläche 3,18 ha

Wasserfläche 1,65 ha

Gefertigt:

Brackenheim, den 23. August 2016/ 20. Oktober 2016/18. März 2017/03. Mai 2017

Vermessungsbüro Ulrich Schmid

8. Umweltbericht

wird im Verfahren erarbeitet

Anlage

Artenschutzrechtliche Stellungnahme
wird bearbeitet durch:

Umweltplanung
Dr. Münzing
Neubrunnenweg 18
74223 Flein