

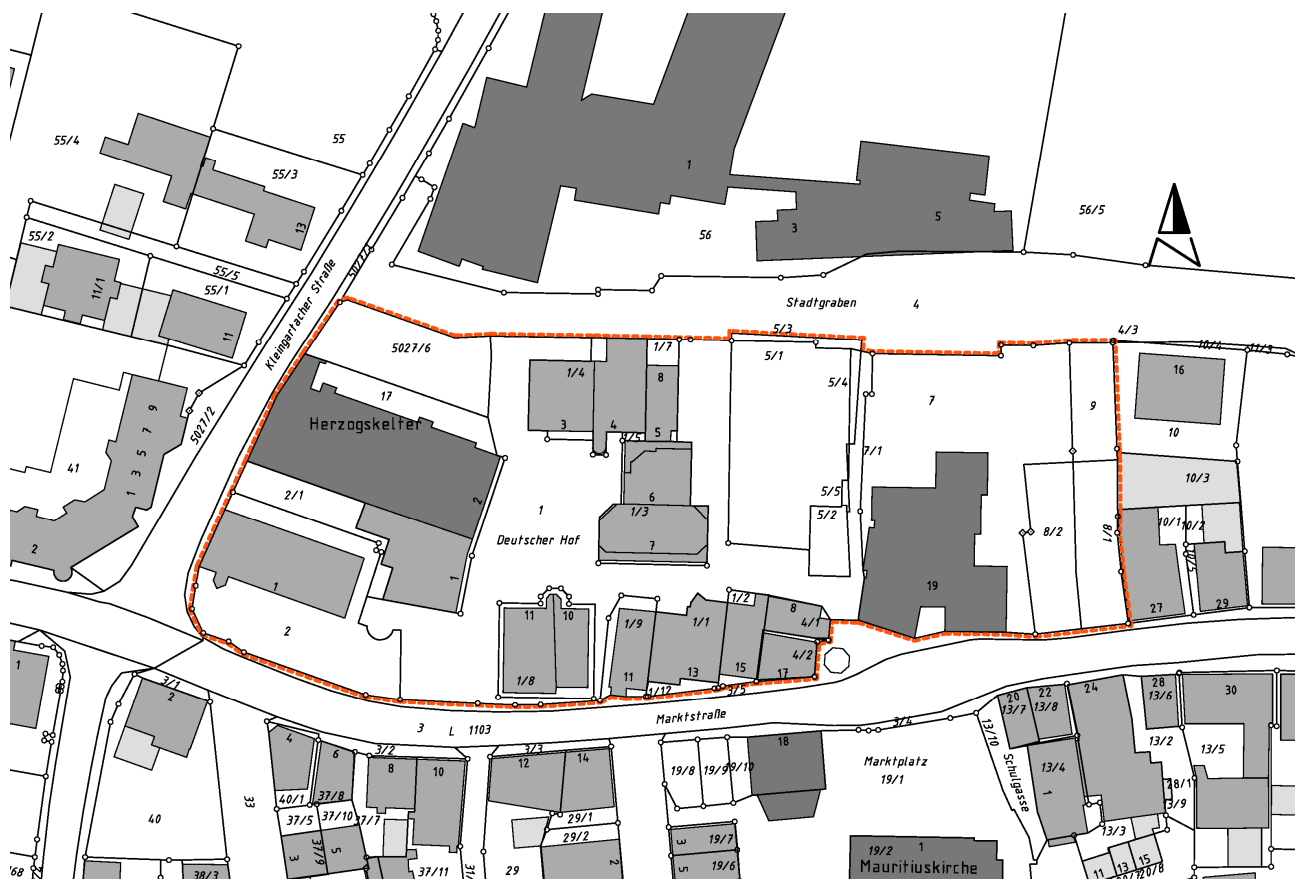
Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

# Bebauungsplan Historische Stadtmitte

## Begründung

### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stadtmitte von Güglingen an der Herzogskelter. Im Norden begrenzt durch die Straße Stadtgraben, im Osten durch die Freifläche am Rathaus. Südliche Grenze ist die Marktstraße und im Westen wird das Gebiet an der Kleingartacher Straße begrenzt.



Die gesamte Bebauungsplanfläche gehört zum Innenbereich. Deshalb wird nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 12000 m<sup>2</sup>. Durch den vorliegenden Planentwurf wird keine weitere Versiegelung im Plangebiet hervorgerufen. Nach § 13a BauGB sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Grundstück Flurstücke Nr. 5/1, 5/2 und weitere im Umfeld stehen bauliche Veränderungen an.

Der zu überplanende Bereich ist aktuell unbeplanter Innenbereich bzw. im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Ortskern I“ von 1978 enthalten. Aufgrund der sich weiterentwickelnden örtlichen Gegebenheiten wird von der Stadt Güglingen heute die Notwendigkeit gesehen, die eine überbaubare Fläche im genannten Bereich auszuweisen und die Abstandsflächentiefen an die historischen Gegebenheiten anzupassen, um eine positive städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften auf heutiger Rechtsgrundlage notwendig.

## **3. Planerische Vorgaben / Städtebauliche Zielsetzung**

Eine Neuplanung im klassischen Sinn findet für das Plangebiet nicht statt. Es ist vorgegeben, die historische Herzogskelter zu schützen. Neubauten sollen sich gestalterisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Festsetzungen, die das Ortsbild erhalten, zu treffen ist daher die primäre Vorgabe.

## **4. Topographie, momentane Nutzung**

Fast alle Flurstücke sind bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 5/1 und in dessen Umgebung wurde die vorhandene Bausubstanz abgerissen und ein neues Bauprojekt durch die Stadt Güglingen vorgesehen.

Das Plangebiet kann als fester Ortsbestandteil angesehen werden. Eine Untersuchung zur Topographie wurde schon 2015 für einen Modellbau durchgeführt.

## **5. Städtebauliche Gesamtkonzeption**

### **5.1 Erschließung**

Es ist keine Änderung an den Erschließungsanlagen vorgesehen. Eine Veränderung an der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgeglichen.

### **5.2 Bauliche Situation**

Der Bebauungsplan soll die gewachsene und historische Struktur im Plangebiet erhalten und die frühere, enge Bebauung weiterhin als zulässig möglich machen.

### **5.3 Infrastruktureinrichtungen**

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sind Infrastruktureinrichtungen über die bereits vorhandenen Anlagen hinaus im Plangebiet nicht erforderlich.

### **5.4 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Aufgrund der Lage im Stadtkern von Güglingen ergeben sich aus dem Bebauungsplanentwurf heraus keine direkten Auswirkungen auf die Natur. Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Bauprojekt auf Flurstück Nr. 5/1 herum werden neu gestaltet. Da der Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist und die Stadt als Bauherr auftritt, wurde auf die Einführung von Pflanzgeboten verzichtet.

## **6. Umweltbericht zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)**

Wie unter Punkt 1 erwähnt, handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Umweltprüfung und Umweltbericht sind daher nicht erforderlich. Eine Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung wird ebenfalls nicht vorgelegt.

## **7. Artenschutz**

Bei der überplanten Fläche liegt als aktuelle Nutzung eine heterogene Mischung aus Wohngebäudebestand, Wirtschaftsgebäuden und Garagen, öffentlicher Freifläche und Straßen und Wegen vor. Es wird keine Möglichkeit für weitere Gebäude - außer dem schon abgerissenen Gebäude - und auch keine Versiegelung durch neue Verkehrsflächen geschaffen.

Eine Beeinträchtigung von Arten ist erst dann denkbar, wenn ein Gebäude abgerissen und neu aufgebaut wird oder ein Anbau an bestehende Bausubstanz durchgeführt wird. Dieser Vorgang wäre allerdings jetzt schon möglich und zulässig, so dass gefolgert werden kann, dass durch den Bebauungsplanentwurf keine Maßnahme bezüglich des Artenschutzes notwendig wird.

## **8. Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB liegen nach derzeitigem Stand nicht vor.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an die vorhandenen Systeme gesichert. Änderungen sind nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

## **10. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke sind im Privateigentum bzw. im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gefertigt:

Flein, den 25. Sept. 2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Bäuerle

## Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i.d.F.d. letzten Änderung, Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F.d. letzten Änderung, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58) i.d.F.d. letzten Änderung, Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) in Kraft getreten zum 01.03.2015 und Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) i.d.F.d. letzten Änderung.

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

a) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO.  
Anlagen nach § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungsstätten - sind unzulässig.  
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Baugrundstück für Gemeinbedarf

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan. Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie deren Zufahrten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise  
Die Bebauung ist innerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen der bebaubaren Grundstücksfläche geschlossen auszuführen.

b) Bei Flurstück Nr. 1/3 ist die Bebauung über dem öffentlichen Durchgang ab dem 1. OG geschlossen auszuführen.

#### 1.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

### **1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **1.7 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken entlang der Marktstraße (L 1103) und der Kleingartacher Straße (L 1110) sind zur Lärmabwehr Vorkehrungen zu treffen (z. B. Anordnung der Schlafräume parallel abgewandt zur Lärmquelle, bautechnische Maßnahmen wie Dreifachverglasung oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen).

### **1.8 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

### **1.9 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Abweichend von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 2,50 m festgesetzt.

#### **Hinweis:**

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Historische Stadtmitte“:

### **2. Örtliche Bauvorschriften:**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- a) Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) ist im Lageplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ist Höchstgrenze, Unterschreitungen sind zulässig.
- b) Die Firsthöhe (FH) bei Satteldächern ist im Lageplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ist Höchstgrenze, Unterschreitungen sind zulässig.

#### **2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag, Flachdach ist zulässig, wenn nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Gebäudes damit überdacht sind. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen und extensiver Begrünung zu versehen.

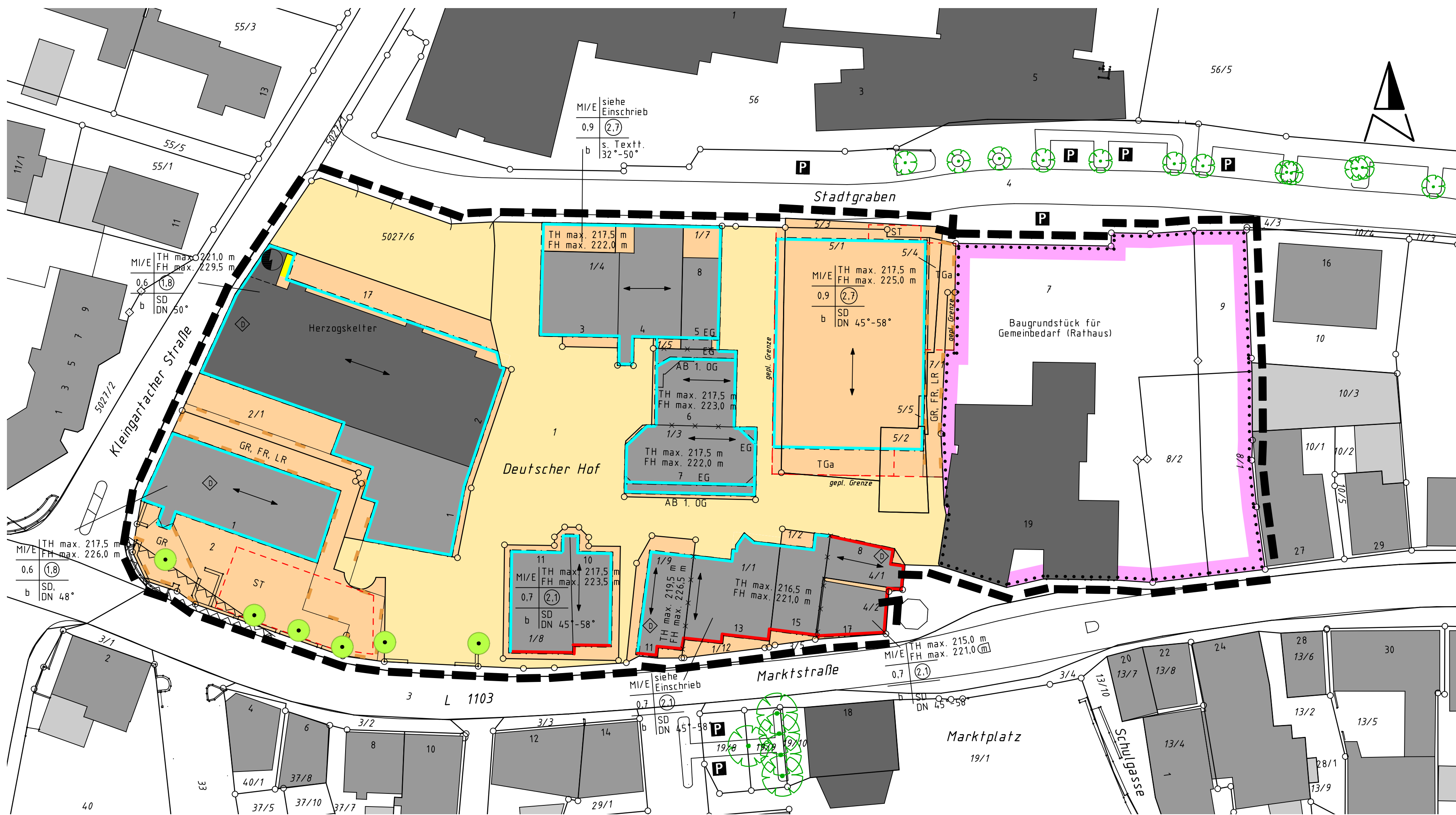
- b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.
- d) Die senkrechte Höhe der Ansichtsfläche von Dachaufbauten darf max. 2,50 m betragen.
- e) Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Ortsgängen einhalten, ihre Länge soll 2/5 der Dachlänge in der Regel nicht überschreiten.
- f) Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Dachflächenfenster über 0,5 m<sup>2</sup> auf den Dachflächen nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- g) Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

### **2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB) außerhalb nachrichtl. Darstellung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
  - MI/E Mischgebiet mit Einschränkung
  - BfG Baugrundstück für Gemeinbedarf
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - b besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung
- SD Satteldach
- DN zulässige Dachneigung
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Sichtfenster Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - TGa Tiefgarage
  - ST Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,6 / 0,9 Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,9
  - 1,8 / 2,7 Geschossflächenzahl höchstens hier z.B 2,7
  - TH max. = maximale Firsthöhe
  - FH max. = maximale Traufhöhe
- Verkehrsrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Verkehrsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GR,FR,LR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Güglingen

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

● Baum bestehend

Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

☾ Umformstation

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

--- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	maximale Firsthöhe maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

**Bebauungsplan**

**Historische Stadtmitte**

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Bäuerle  
Buchernstraße 5/1, 74223 Flein

Flein, den 25. September 2018

Öffentl. best. Vermessungsingenieur Bäuerle

**Verfahrenshinweise**

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren (§ 2 (1) BauGB) am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a (2) S.1 i.V.m. §13 (2) Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom

Öffentliche Auslegung (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB) vom bis Satzungsbeschluss am

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB) am

Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

Güglingen, den

Heckmann, Bürgermeister