

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1
Vorlage Nr. 95/2011
Sitzung des Gemeinderats
am 17.9.2013
-öffentlich-

Bebauungsplan „ Lehen „ Gemarkung Eibensbach

- a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs
- b) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- c) 7.Änderung zur 1. Fortschreibung des FNP des GVV Oberes Zabergäu

a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs

Dem Gemeinderat wurde in der nö Sitzung am 11.6.2013 die Situation der Notwendigkeit von weiteren Bauplätzen im Stadtteil Eibensbach erläutert und als Grobkonzept vorgestellt.

Ausgangslage dieses Gebiet als weiteres Baugebiet vorzuschlagen, war das Ergebnis aus der Ortsidee, erstellt vom Büro Dr. Heck, Stuttgart. In dieser Ortsidee war klare Vorgabe den Siedlungsdruck im Gebiet Lehen zu sehen und nicht im Gebiet „ Untere Gassenweinberge“ wie im derzeit rechtskräftigen FNP des GVV ausgewiesen.

In der Sitzung am 11.6.2013 wurde anhand der Präsentation durch das Büro Käser folgende Unterlagen aufgezeigt, die wir als Anlage 1 beifügen,,

- Darstellung im FNP
- Auszug aus der Ortsidee Eibensbach
- Entwicklungspotenzial /Ortsrand Nord-
- Lage des Gebiets
- Topographie
- Abgrenzung des Plangebiets
- Grobkonzept der möglichen Bebauung mit den Zielen
- Kuppe als natürliche Grenze für die Bebauung
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
- abschnittsweise Erschließung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung beschlossen das Planverfahren einzuleiten und dieses Gewann „Lehen“ als Baugebiet auszuweisen, wobei auch die Innenentwicklung wie in der Sitzung ebenfalls dargestellt, nicht aus dem Auge zu verlieren ist. Dies wird die Verwaltung parallel verfolgen.

Das Büro Käser hat die Beschlussvorgabe inzwischen in einem ersten Entwurf umgesetzt, der in der Sitzung am 17.9.2013 vorgestellt werden soll und der Vorlage als Anlage 2, beigefügt ist.

Beschlussantrag:

Billigung des Entwurfs für das Baugebiet „ Lehen“

b) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan, aufzustellen, ist ortsüblich bekannt, zu machen.

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Lehen „ im Stadtteil Eibensbach wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und öffentlich bekanntgemacht und das Planverfahren eingeleitet.

c) 7.Änderung der 1.Fortschreibung des FNP des GVV Oberes Zabergäu

Im derzeit rechtskräftigen FNP des GVV Oberes Zabergäu ist eine Wohnbaufläche zwischen der Michaelsbergstraße und Ransbachstraße dargestellt (Gewann „Untere Gassenweinberge“). Das Gebiet „ Lehen „ ist nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der FNP ist durch die Ausweisung eines Wohngebietes im Gewann „Lehen „ zu ändern (siehe Vorlage 3).

Ob dies im Rahmen der 7.Änderung oder im Rahmen einer 2.Fortschreibung und erfolgen kann/muss ist noch zu klären. Mit dem Landratsamt und dem Regionalverband ist noch nicht besprochen, ob dabei auf das bisher ausgewiesene WA – Gebiet verzichtet werden muss.

Beschlussantrag:

Die Vertreter in der Verbandsversammlung werden bevollmächtigt der notwendigen Änderung bzw. Fortschreibung im FNP zuzustimmen.

14.8.2013 Schuh

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Bebauungskonzept -Lehen-

GR – Sitzung Güglingen, nicht öffentlich

11.06.2013

 **Koch & Käser**
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



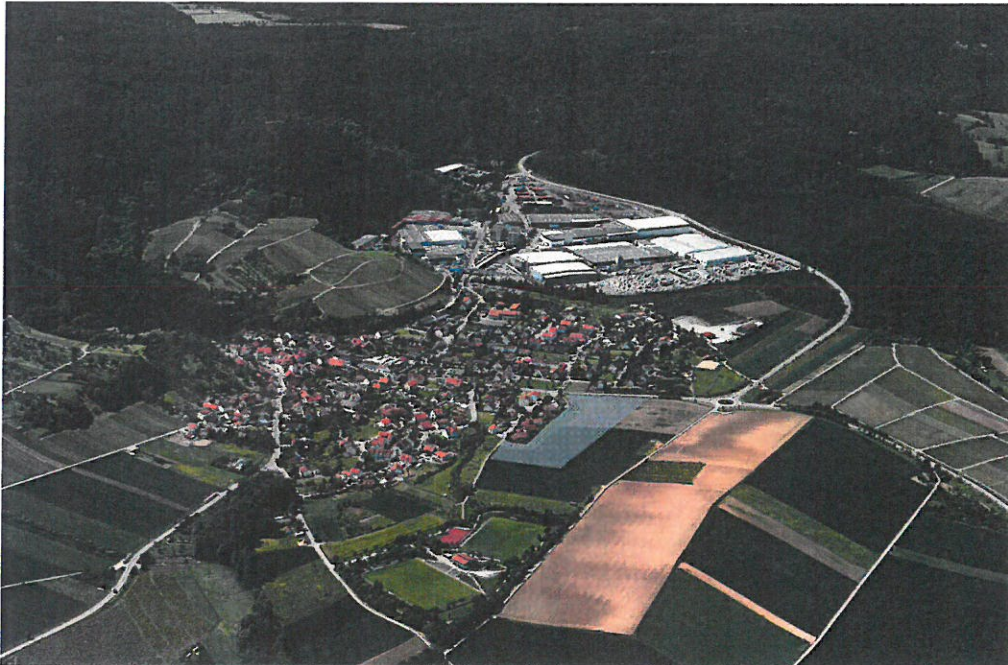
Dorfentwicklungs- konzept Eibensbach – Entwicklungspotenzial Ortsrand Nord –

Ziel
– Ortsrandarrondierung
mit Ausformung eines
eindeutigen
Ortsrandes

Koch Käser

Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



Lage des Plangebiets „Lehen“

Koch Käser

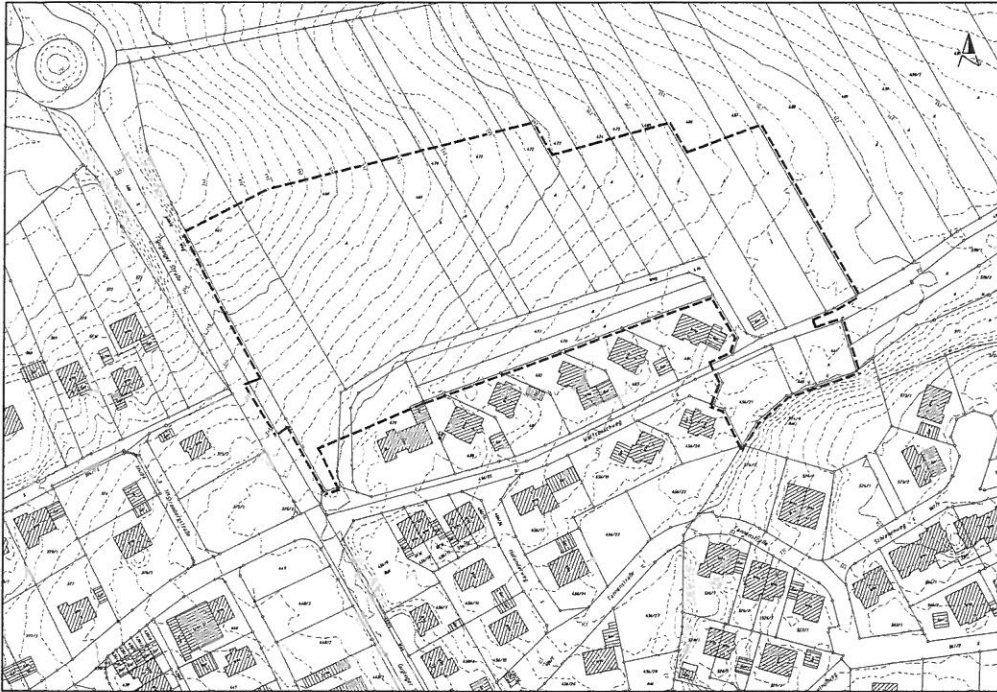
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



Topographie

Koch Käser
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung
Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

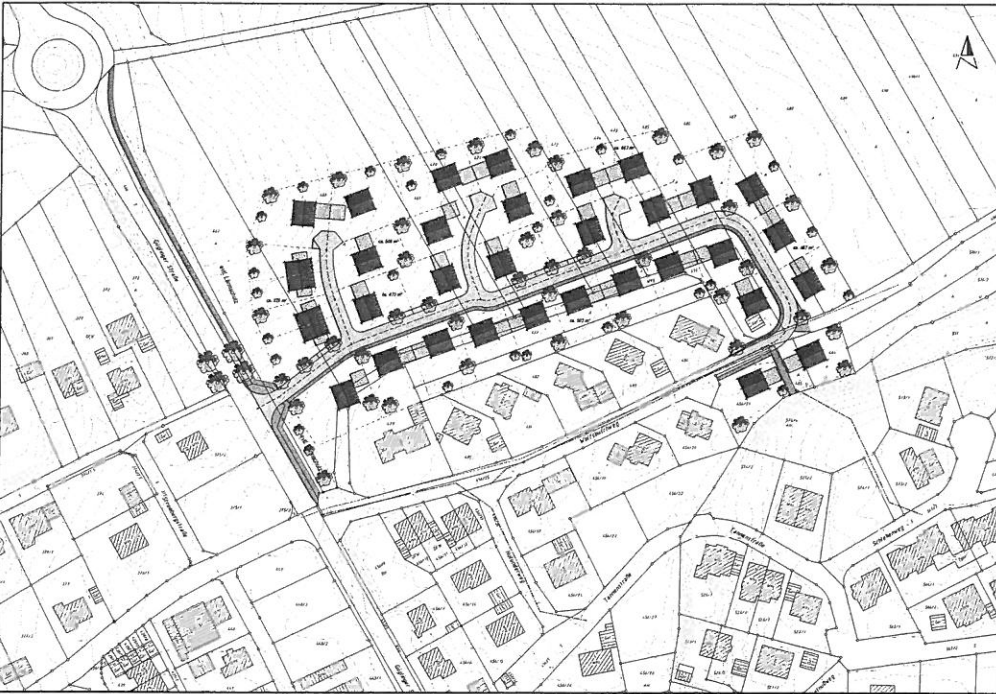


Abgrenzung des Plangebiets

Koch + Käser

Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



Bebauungskonzept -Lehen-

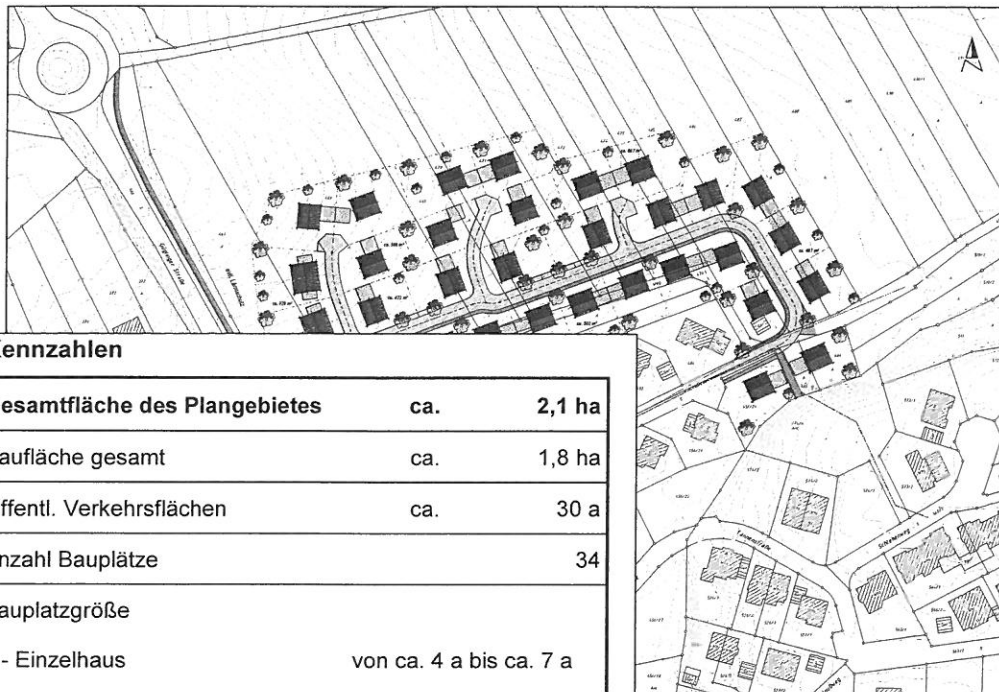
Ziele

- Kuppe als natürliche Grenze für die Bebauung
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser
- Abschnittsweise Erschließung

Koch + Käser

Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



Bebauungskonzept -Lehen-

Ziele

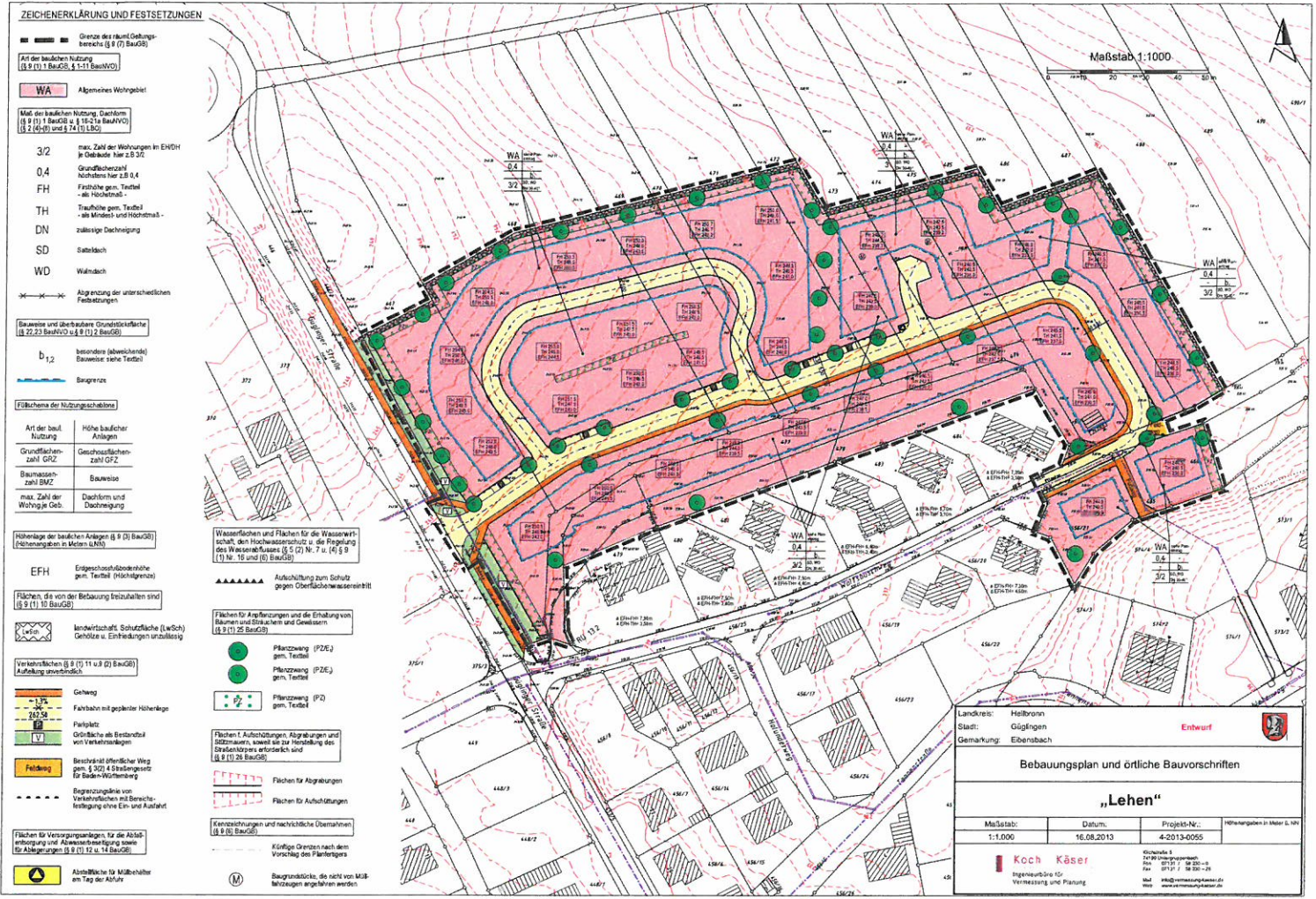
- Kuppe als natürliche Grenze für die Bebauung
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser
- Abschnittsweise Erschließung

Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	2,1 ha
Baufläche gesamt	ca.	1,8 ha
Öffentl. Verkehrsflächen	ca.	30 a
Anzahl Bauplätze		34
Bauplatzgröße		
- Einzelhaus	von ca. 4 a bis ca. 7 a	
- Doppelhaus	von ca. 3 a bis ca. 4 a	

Koch + Käser
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



- ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**
- Gemarkung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Ad der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 10-12 BauNVO) (§ 2 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 10-12 BauNVO) (§ 2 (4) 2) und § 2 (4) 10 BauGB)

3/2 max. Zahl der Wohnungen im EINH in Gebäude hier z.B. 3/2

0,4 Grundflächenzahl

Nächsteres hier z.B. 0,4

FH Fachebene gen. Teilst

- als Höchstmaß

TH Traufhöhe gen. Teilst

- als Mindest- und Höchstmaß

DN zulässige Dachneigung

SD Satteldach

WD Walmdach

--- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen

Beispiele und überragende Grundstücksfläche (§ 27, 23 BauGB, § 9 (1) 2 BauGB)

b,2 besondere (abweichende) Bauweise (siehe Text)

--- Baugrenze

Flächennutzungspläne

Art der baul. Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Baumassenzahl BMZ

Bauweise

max. Zahl der Wohnj. Geb.

Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) (Höhenangaben in Metern LNN)

EFH Erdgeschossabdeckhöhe gen. Teilst (Höhenangaben)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

besonderheitl. Schutzfläche (w/ob) Gehölze u. Einrichtungen unzulässig

Verkehrsmitteln (§ 9 (1) 11 u. 12 BauGB) Aufteilung überwindlich

Gehege

1,3% Fahrbahn mit geneigter Höhenlage

267,58

Parkplatz

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Feldweg

Beschränkt öffentlicher Weg gen. § 302 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Beschränkungsfläche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerhebung und Abwasseremmung sowie für Abseparierungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

Abwehrfläche für Müllbehälter am Tag der Abfuhr

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung: den Hochwasserschutz u. die Regulierung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 19 und (6) BauGB)

▲▲▲▲▲ Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwasserertritt

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

Pflanzung (PZE) gen. Teilst

Pflanzung (PZE) gen. Teilst

Pflanzung (PD) gen. Teilst

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Flächen für Aufschüttungen

Kennzeichnungen und nachträgliche Übernahmen (§ 8 (3) BauGB)

Künftige Orienten nach dem Vorschlag des Planlegers

Baugrundstücke, die nicht von M.B.-Mitteln angefahren werden

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Ebenbach

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lehen“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Höhenangaben in Meter ü. NN
1:1.000	16.08.2013	4-2013-0055	

Koch Käser
 Ingenieurbüro für
 Vermessung und Planung

Geplante 3
 247,98 Gesamtprojektwert
 Plan: 07/13 / 16.08.13
 Fax: 07147 / 98 300-28
 Mail: info@kochkaeser.de
 Web: www.kochkaeser.de

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Lehen

Maßstab 1 : 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Planung Koch + Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

 **Koch Käser**
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131.58230-0
Fax: 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, 16.08.2013

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom.....	bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom.....	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am
Ausgefertigt: Güglingen,		

Klaus Dieterich, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Klaus Dieterich, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962)) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Lehen“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 14 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte (vgl. Planeinschriebe).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,50 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5,00 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E₁, Straßenraum): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 d). Pflanzbindungen können angerechnet werden.
- b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E₂, Gebietseingrünung): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 d). Pflanzbindungen können angerechnet werden.
- c) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 d).
- d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang (PZ/E₁)**Bäume**: Walnuss, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Trauben- / Stieleiche, Silber-, Purpur-, Fahlweide, Zitterpappel, Spitz- / Bergahorn, Rotbuche, Faulbaum, Vogel- / Traubenkirsche, Sommer- / Winterlinde, Bergulme. PZ/E₂ und PZ: **Obstbäume**: Walnuss, Apfel, Birne, Kirsche. **Laubbäume**: Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Speierling, Elsbeere, Bruch-Weide. **Sträucher**: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Hundsrose, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Weinrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder

1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) 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).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren 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).
- b) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- c) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die überwiegende Südorientierung des Baugebietes begünstigt.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehen“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.
Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).
- c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,5 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- b) Stützmauern
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.

2.4 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.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze/Wohnung erhöht. Bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lehen“

ENTWURF

Begründung

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Eibensbach. Es grenzt im Westen an die „Güglinger Straße“ (ehemalige L1110), im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen.

1.2 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.

Im Stadtteil Eibensbach kann die Stadt im Moment keine Bauflächen zur Verfügung stellen, weshalb selbst Anfragen junger Familien abschlägig beschieden werden müssen. Es ist somit nicht möglich, durch die Vergabe an junge Familien die dringend erforderliche Stützung der kommunalen Infrastruktur des Stadtteils zu erreichen.

In den Neubaugebieten noch vorhandene Baulücken sind im Privatbesitz und können zumindest mittelfristig nicht für die bestehende Nachfrage aktiviert werden. Eine darüber hinausgehende Aktivierung von innerörtlichen Potentialflächen ist im Bestreben der Stadt und wird Schritt für Schritt umgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Oberes Zabergäu noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplans soll die Wohnbaufläche „Gebiet zwischen Michaelsbergstraße und Ransbachstraße“ zugunsten des plangegegenständlichen Gebiets „Lehen“ entfallen. Die Planungsabsicht entspricht damit dem „Dorfentwicklungskonzept Eibensbach (2002)“, das am nördlichen Ortsrand ein geeignetes Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen identifiziert hat.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist flach nach Südosten geneigt, es fällt mit etwa 5 % von ca. 246,50m üNN am nordwestlichen Gebietsrand bis auf etwa 235m üNN im Bereich des südöstlichen Plangebiets.

Das Gebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Am heutigen Ortsrand sind einige Bäume vorhanden.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die vor allem für junge Familien attraktiv sein sollen und damit zur Sicherung der vorhandenen kommunalen Infrastruktur beitragen können. Die geplante Bebauung soll darüber hinaus den momentan städtebaulich nicht ausgeformten nördlichen Ortsrand von Eibensbach endgültig gestalterisch abschließen, zur Minimierung der Landschaftswirkung wird in der nördlichen Ausdehnung des Wohngebiets darauf geachtet, dass die Gebäude unterhalb des von Nordwest nach Südost verlaufenden Höhenrückens stehen.

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem dörflichen Charakter von Eibensbach und des vorhandenen Bedarfs soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer lockeren Bebauung in Form von Einfamilienhäusern entstehen. Diese können als Einzelhaus oder Doppelhaus errichtet werden, die Gebäudelängen der Hauptgebäude sind auf maximal 16 bzw. 14m beschränkt. Zur Sicherung der Planungsabsicht ist die Wohnungszahl im Einzel- bzw. Doppelhaus auf 3 bzw. 2 beschränkt. Mit einer Traufhöhe von 4,50m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind Gebäude mit 1-2 baurechtlichen Vollgeschossen möglich. Die Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen (EFH) erfolgt unter Berücksichtigung der Straßenhöhen, die im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung noch festgelegt werden.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachformen des Plangebiets sind in Anlehnung an den bestehenden Ortsrand und den dörflichen Charakter Eibensbachs auf das Satteldach und dessen Unterform Walmdach mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad beschränkt. In Kombination mit dem sich aus der festgesetzten Traufhöhe ergebenden Kniestock ist so eine gute Nutzung des Obergeschosses gewährleistet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

c) Erschließungskonzeption

Die HAUPTerschließung im Gebiet wird als 5,50m breiter Ringschluss mit begleitendem Gehweg und öffentlichen Stellplätzen zwischen östlichem Wolfsbuschweg und GÜGLINGER Straße (ehem. L 1110) konzipiert. Die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Wohnstraßen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen angelegt und in der Breite auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Zur Verbesserung des Nutzungskomforts, z.B. bei der Müllentsorgung, wird möglichst auf die Ausbildung von Stichwegen verzichtet.

Die Anbindung an das vorhandene Fußwegenetz erfolgt über eine Verlängerung des Gehwegs am Wolfsbuschweg, sowie über einen neuen Fußweg in das Neubaugebiet „LÖCHER“ (Schlehenweg) im Bereich des südwestlichen Plangebiets. Der Verlauf des Fußwegs nimmt die Lage des vorhandenen Abwasserkanals auf.

Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Anlagen, die im östlichen Abschnitt des Wolfsbuschwegs liegen. Hier ist sowohl ein Abwasser- als auch ein Regenwasserkanal vorhanden, sodass die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen kann.

Zum Schutz gegen einen eventuellen Eintritt von Oberflächenwassereintritt bei Starkregenereignissen aus den nördlich des Plangebiets liegenden Ackerflächen wird auf den Bauflächen ein kleiner Wall geschüttet, der ggf. anfallendes Wasser vom Gebiet abweist.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren ist auf den dortigen Privatgrundstücken eine Begrünung durch Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums der HAUPTerschließung sind dort hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

- a) Zur Verringerung des abzutransportierenden Erdaushubes für den Straßenkoffer werden die Straßenhöhen so festgesetzt, dass weitgehendst Erdmassenausgleich erzielt wird.
- b) Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte.
- c) Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.9 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	2,3 ha
Wohnbaufläche (WA)	ca.	1,9 ha
Öffentl. Verkehrsflächen	ca.	0,4 ha
Anzahl Bauplätze		36
Bauplatzgröße		
- Einzelhaus		von ca. 4 a bis ca. 7 a
- Doppelhaus		von ca. 3 a bis ca. 4 a

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung abgehandelt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird in einem separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlage zum Umweltbericht).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 16.08.2013

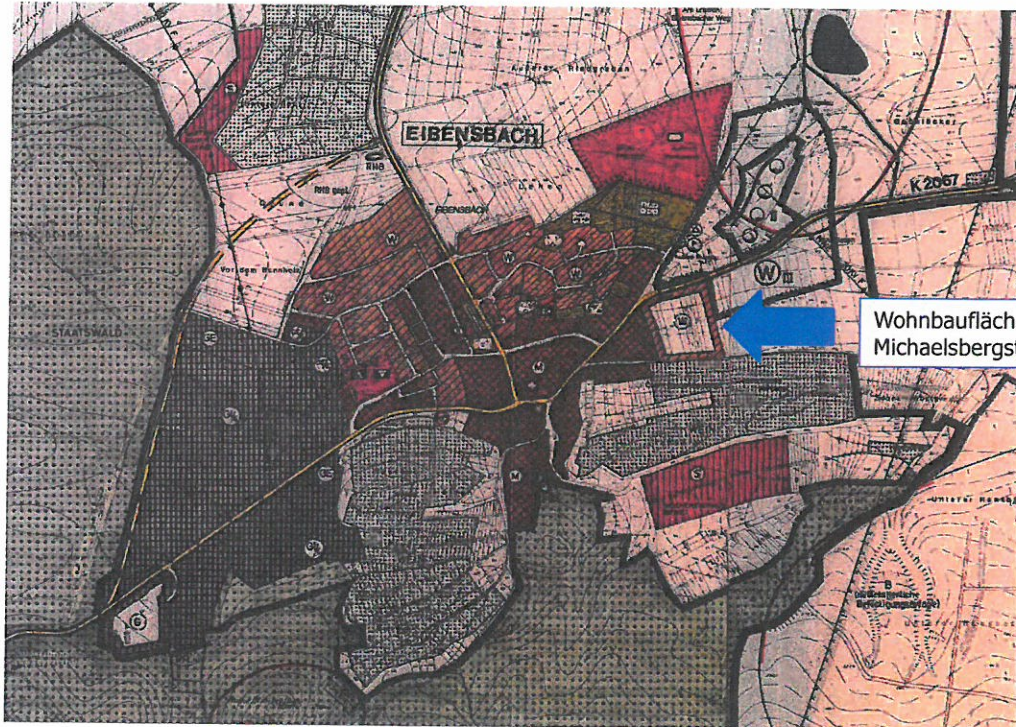
Koch + Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Beitrag

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

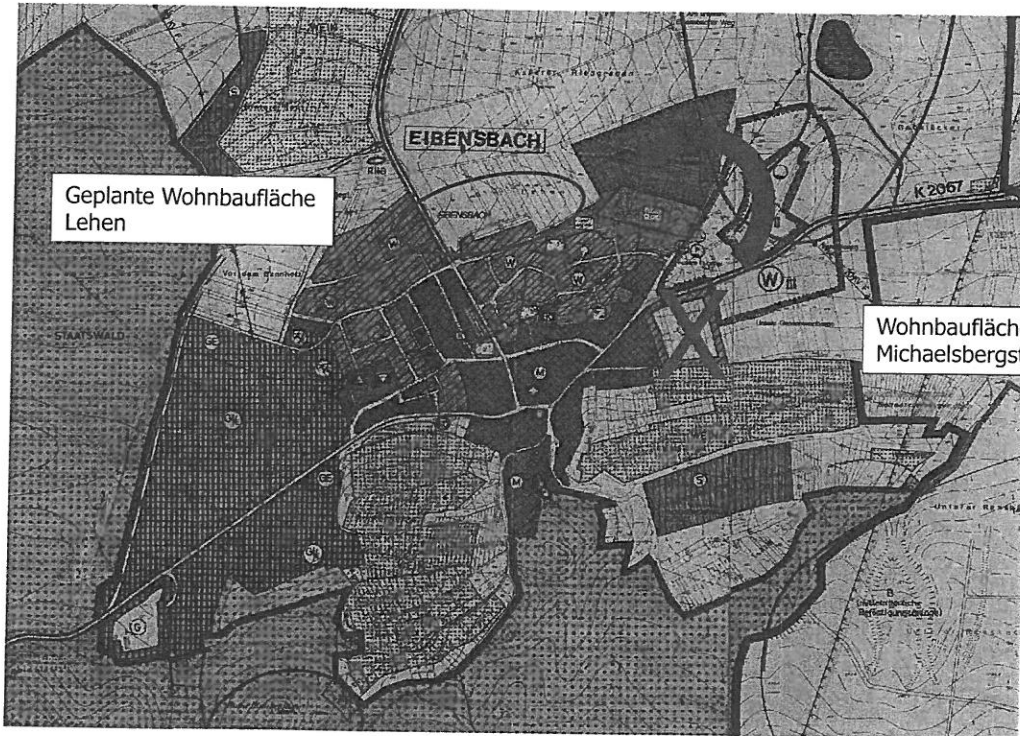


Wohnbaufläche zwischen
Michaelsbergstraße und Ransbachstraße

Darstellungen im
Flächennutzungsplan
„Oberes Zabergäu“

Anlage 3

Koch Käser
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung
Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



Darstellungen im Flächennutzungsplan „Oberes Zabergäu“

Koch + Käser
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Dipl.-Ing. Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur