

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 5  
Vorlage Nr. 109/2016  
Sitzung des Gemeinderats  
am 19. Juli 2016  
-öffentlich-

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Täle, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen-Eibensbach

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.

b) Satzungsbeschluss

Die Satzung wie unter Punkt b) abgedruckt wird beschlossen.

17.06.2016 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

## a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“ in Eibensbach auf den Weg zu bringen. Das Verfahren zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Täle, 1. Änderung“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 16.02.2016 auf den Weg gebracht.

Nach Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit von 07.03.2016 bis 07.04.2016 können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage 1 übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist, den Plan und Textteil zum Planentwurf, sowie die Begründung.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgearbeitet bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

## b) **Satzungsbeschluss**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl.I S.1722) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (Gesetzblatt S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ff, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl.S.870) hat der Gemeinderat am 19. Juli 2016 folgenden Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen-Eibensbach beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften (14.01.2016/25.04.2016/19.07.2016), gefertigt vom Vermessungsbüro Matthias Käser, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 74199 Untergruppenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 19. Juli 2016

Dieterich  
Bürgermeister

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Güglingen  
 Gemarkung: Eibensbach

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Täle, 1. Änderung“**

**Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 12.07.2016**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 07.03.2016 – 07.04.2016:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Gemeinde Pfaffenhofen vom 01.03.2016	Der Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“ in Güglingen-Eibensbach berührt keine öffentlichen Belange der Gemeinde Pfaffenhofen. Es werden daher keine Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Cleebrohn vom 01.03.2016	Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren werden seitens der Gemeinde Cleebrohn keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
3. Terranets BW vom 03.03.2016	In dem bezeichneten Gebiet ( <b>gilt nur für rot markierten Bereich</b> ) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. <b>Da unser Leitungsnetz von Ihrer angefragten Baumaßnahme weiter entfernt ist, empfehlen wir Ihnen, zukünftig vorrangig unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Onlineauskunft zu nutzen.</b> <i>Unter <a href="http://www.terranets-bw.de">www.terranets-bw.de</a> können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.</i>	Kenntnisnahme.
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 03.03.2016	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
5. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 07.03.2016	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
6. Unitymedia BW GmbH vom 16.03.2016	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	
7. IHK Heilbronn-Franken vom 22.03.2016	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
8. Landratsamt Heilbronn vom 30.03.2016	Zu diesem Bebauungsplan bestehen seitens des Landratsamts Heilbronn weder Bedenken noch Anregungen.	Kenntnisnahme.
9. Regierungspräsidium Stuttgart vom 04.04.2016	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“.</p> <p><b>Straßenwesen und Verkehr</b></p> <p>Abteilung 4 meldet Fehlanzeige.</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>03.11.2015</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
10. Stadt Brackenheim vom 04.04.2016	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 29. Februar 2016 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Täle, 1. Änderung" der Stadt Güglingen gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>11. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.04.2016</p>	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 11.04.2016</p>	<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe:</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage:</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p>Punkt 1 entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich. Eine Teilfortschreibung des Regionalplans zum Thema Windenergie ist ebenfalls seit dem 09.10.15 rechtsverbindlich.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken erhoben gegen die Verdichtung im Wohnungsbau innerhalb der Siedlungsflächen von Güglingen-Eibensbach.	Kenntnisnahme.
13. Netrion GmbH vom 21.04.2016	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gasversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt.</p> <p>Anbei ein DIN-A4 Bestandsplanausschnitt, M 1:500, im betreffenden Bereich zur Orientierung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren weiter zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Zusätzlich beachten Sie bitte folgenden Hinweis:</b></p> <p>Mit Wirkung zum 01. Februar 2016 haben wir den Bereich "Netzservice TS" der MW Energie AG auf unsere zukünftige 100 %ige Tochtergesellschaft Netrion GmbH übergeleitet.</p> <p>Die Netrion GmbH mit Sitz in Mannheim wurde zum 1. Oktober 2006 gegründet und führt derzeit gemeinsam den Betrieb unserer Netze in den Regionen Mannheim und Offenbach.</p> <p>In der großen Netzgesellschaft, die künftig auch den Technischen Service umfasst, werden alle Kompetenzen im Netzbereich gebündelt.</p> <p>Das Motto der Netrion GmbH "Vernetzt Denken - Vernetzt Handeln" drückt das Ziel aus, mit starken Partnerschaften Grundsteine für die Aufgaben zu legen, die von Seiten der Politik und Öffentlichkeit sowie von unseren Kunden an uns gestellt werden.</p> <p>Der Übergang hat keine Auswirkungen auf die Leistungen im bestehenden Vertragsverhältnis und die vereinbarten Bedingungen.</p> <p>Die Ihnen bekannten Ansprechpartner sind weiterhin gerne für Sie da.</p>	Kenntnisnahme.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 18.05.2016

Matthias Käser  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Eibensbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Täle, 1. Änderung

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

**Matthias Käser**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Ingenieurbüro für  
Vermessung und Planung



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

Untergruppenbach, den 14.01.2016/25.04.2016

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	16.02.2016		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 (1), § 3 (2) BauGB)	am	26.02.2016		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	07.03.2016	bis	07.04.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (1) BauGB)	am	<sup>19</sup> <del>12</del> .07.2016		

Ausgefertigt: Güglingen, den

Dieterich , Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses,  
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Dieterich, Bürgermeister



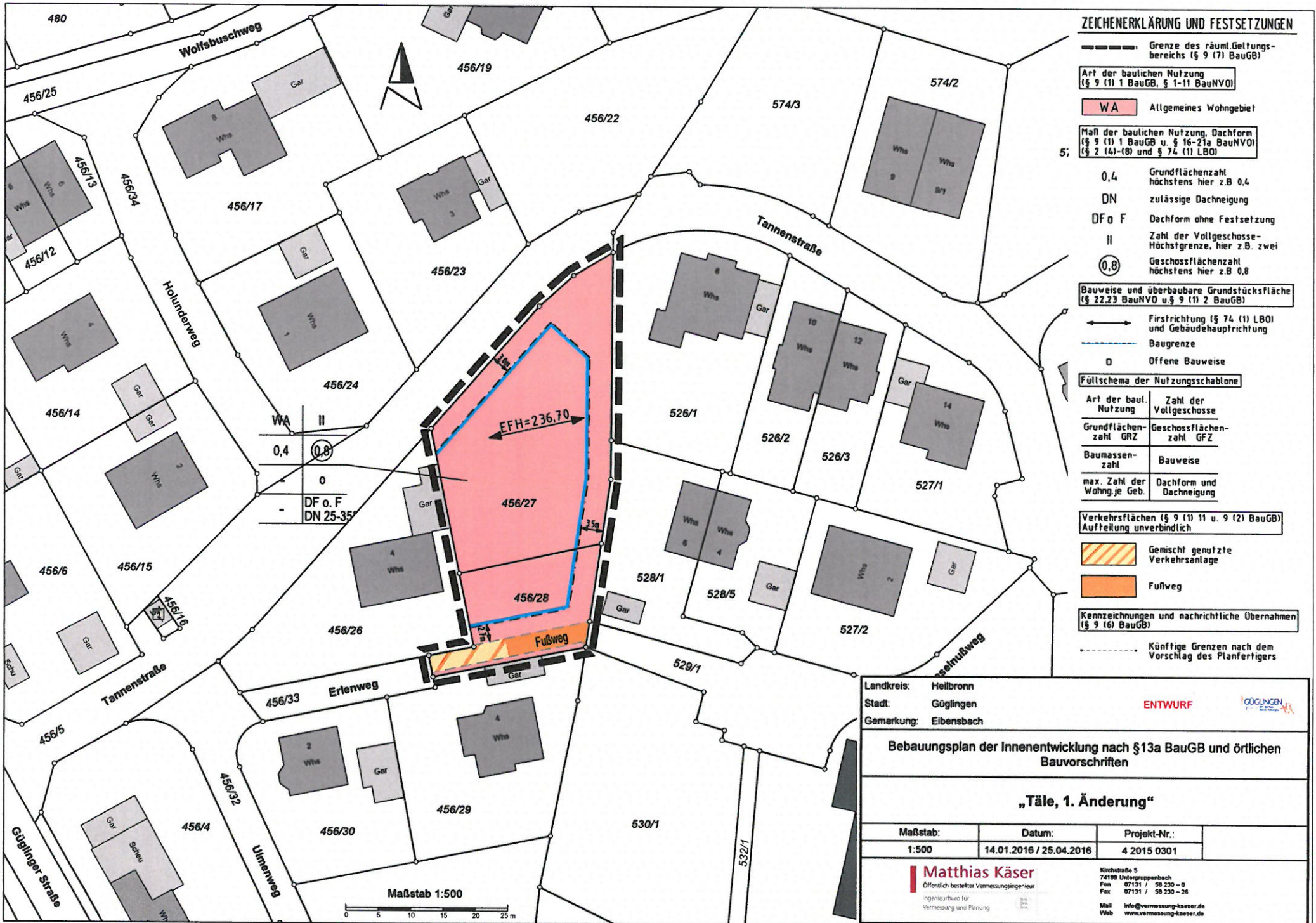
## **Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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:

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Täle“ (in Kraft getreten am 20.08.1982) behalten ihre Gültigkeit.**



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
  - DN zulässige Dachneigung
  - DF o F Dachform ohne Festsetzung
  - II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei
  - ⓪,8 Geschossflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
  - Baugrenze
  - Offene Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
  - Aufteilung unverbindlich
    - ▨ Gemischt genutzte Verkehrsanlage
    - Fußweg
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

WA	II
0,4	⓪,8
0	
DF o F	
DN	25-35°

Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Göglingen  
 Gemarkung: Eibensbach

**ENTWURF**

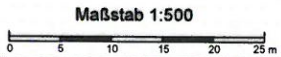
**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften**

**„Täle, 1. Änderung“**

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	14.01.2016 / 25.04.2016	4 2015 0301

**Matthias Käser**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 ingenieburo für Vermessung und Planung

K Kirchstraße 5  
 74189 Unterguppenbach  
 Fon 07131 / 58 230 - 0  
 Fax 07131 / 58 230 - 26  
 Mail info@vermessung-kaeser.de  
 Web www.vermessung-kaeser.de





Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Eibensbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### „Täle, 1. Änderung“

#### Begründung

**ENTWURF**

#### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Eibensbach und umfasst die Flst.Nr. 456/27 und 456/28. Diese liegen an der Tannenstraße bzw. am Erlenweg.

Das Flst.Nr. 456/28 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Täle“ (rechtskräftig 20.08.1982) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Für diese Nutzung besteht jedoch zwischenzeitlich kein Bedarf mehr, da unmittelbar östlich davon, im Baugebiet „Löcher“, eine deutlich größere und ausreichende Einrichtung geschaffen worden ist. Die Anlage auf Flst.Nr. 456/28 wurde deshalb zurückgebaut.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll durch die Bebauungsplanänderung eine Umwidmung in Wohnbaufläche bzw. in öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Durch die Planänderung werden die Baugrenzen angepasst, um eine Bebauung der entstehenden Bauflächen zu ermöglichen, hierzu ist die Einbeziehung des Flst.Nr. 456/27 in den Geltungsbereich der Änderung erforderlich. Die entstehenden durchgängigen Baugrenzen entsprechen der Konzeption der Baugrenzen im Bebauungsplan „Täle“.

Der südliche Teil des Flst.Nr. 456/28 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, davon der östliche Teil als Fußweg, damit die fußläufige Anbindung an den „Haselnussweg“ im Baugebiet „Löcher“ sichergestellt ist. In diesem Zuge erfolgt eine Anpassung an den tatsächlich ausgebauten Bestand, geringe Flächen entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche werden als Baufläche ausgewiesen und können dem Grundstück Erlenweg 4 zugeschlagen werden.

Der westliche Teil, im direkten Anschluss an den Erlenweg, wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Anfahrbarkeit der neuen Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Die weiteren zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

### **Auswirkungen der Bauleitplanung/Verfahren nach § 13a BauGB**

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist nicht ersichtlich. So sind z.B. auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzes keine Habitatstrukturen vorhanden, da seit dem Rückbau des Spielplatzes eine regelmäßige Mahd durch den städtischen Bauhof erfolgt.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 14.01.2016/25.04.2016

Matthias Käser

Vermessungs- und Planungsbüro