STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Vorlage Nr. 20/2018

Sitzung des Gemeinderates
am 20. Februar 2018
-öffentlich-

Bebauungsplan „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“

a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs
b) Feststellung des Entwurfs
c) Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

a) Für den im Entwurfsplan vom 20.02.2018 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 20.02.2018, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

05.02.2018 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits im vergangen Jahr war das zu überplanende Gebiet mehrfach Thema im Gemeinderat. Angestoßen wurden die Überlegungen durch ein konkretes Bauvorhaben, bei welchem die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigt werden konnten.

Dies wurde von Seiten der Verwaltung zum Anlass genommen, das gesamte Gebiet auf die Aktualität der Festsetzungen zu überprüfen. Hierbei kam die Verwaltung zu dem Schluss, dass eine moderne Architektur an dieser Stelle kaum noch realisiert werden kann. Und dies, obwohl bei Ausweisung des Baugebietes genau das Ziel der damaligen Festsetzungen war. Nach Vortrag und Beschluss im Gemeinderat am 12.12.2017 wurde einstimmig beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Kippelberg-Nord“ anzugehen.

Im Sinne einer Maßnahme zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) soll durch die Bebauungsplanänderung wieder die Realisierung moderner Architektur und Gestaltung ermöglicht werden. Die Stadt Güglingen erhofft sich dadurch auch eine weitere Bebauung der noch bestehenden Baulücken.

b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass eine moderne Gestaltung der Dachformen und auch der Gebäudehöhen ermöglicht wird. Durch die Beibehaltung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wird der Charakter der Bebauung beibehalten. Zudem wird dadurch das Beitragsrecht für die bestehenden Gebäude gewahrt.

c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kippelberg-Nord“ dient der Weiterentwicklung des allgemeinen Wohngebiets Da die Größe des Plangebiets unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für welchen kein Umweltbericht erforderlich ist und von einer frühzeitigen Offenlage abgesehen werden konnte.

05.02.2018 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

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

Kippelberg-Nord, 1. Änderung

Maßstab 1:750

Entwurf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 420170267

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Matthias Käser

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

Untergruppenbach, den 20.02.2018

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 20.02.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB		am 20.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) 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, den .....

Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB). Am …….

Zur Beurkundung:

Heckmann, 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 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). 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:

1. Bebauungsplan „Kippelberg - Nord, 1. Änderung“ 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) Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschriebe im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr.2 BauNVO + § 20 (2) BauNVO

c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

- <u>Bei Satteldach (SD), Walmdach (WD), und versetztem Satteldach (vSD)</u>

  Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull 8m ü NN), als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

- <u>Bei Pultdach (PD) und Flachdach (FD)</u>

  Die Höhe baulicher Anlagen muss mind. 1 m unter der im Bebauungsplan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. Maßgebend ist die Oberkante der Dachhaut (Pultdach) bzw. Attika (Flachdach). Hinweis: die eingeschriebene Traufhöhe (TH) ist nicht 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) festgesetzt. Unterschreitungen sind bis zu 1 m zulässig.

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

Längsachsen der Hauptgebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m sind zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen. Mit Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ebenfalls zulässig. Die nachbarrechtlich erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederwendung zuzuführen.

c) Zur Minimierung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung 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, inkl. deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) Flachdächer bis 5° Dachneigung müssen dauerhaft und fachgerecht mit bodenbedeckenden Pflanzen extensiv begrünt werden - ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können zugelassen werden.

g) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodung und Baumaßnahmen der Flächen muss eine punktuelle artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (vgl. Hinweis e)).

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

a) Pflanzzwang Einzelbäume (PZ/E): 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 1.9 b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang:

siehe Faltblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“, Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung (vgl. Anlage der Begründung oder Download unter www.landkreis-heilbronn.de).

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

Die vorhandenen Obstbäume am nördlichen Rand sind zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) 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.

c) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

d) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.

e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kippelberg - Nord, 1. Änderung“

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.

b) Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach, Pultdach oder begrüntes Flachdach. Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen zu versehen.

c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude bei Sattel-, Walm- und versetzten Satteldächern sowie Pultdächern: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind Sockelmauern, Hecken und Holzzäune in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m zugelassen.

b) Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,6 m einzuhalten.

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

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze wie folgt herzustellen:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplatz
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und größer	2,0 Stellplätze
Einfamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze
Doppelhaus oder Zweifamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Ob dem Kippelberg

Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung

WA	siehe Planeinschrieb
0,4	0,5
-	b
-	SD, WD, VSD, DN 25°- 35° PD, DN 8°-15° FD, DN max. 5°

WA	siehe Planeinschrieb
0,4	0,5
-	b
-	SD, WD, VSD, DN 25°- 35° PD, DN 8°-15° FD, DN max. 5°

Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Flächen für Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Ga Garagen -eingeschossig-

Gebäudehauptrichtung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

b besondere (abweichende) Bauweise siehe Textteil

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl GRZ	Geschossflächen-zahl GFZ
Baumassen-zahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.NN)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räuml.Geltungs-bereichs (§ 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 0,4

(0,5) Geschossflächenzahl höchstens hier z.B 0,5

TH Traufhöhe in Metern üNN - Höchstgrenze -

FH Firsthöhe in Metern üNN - Höchstgrenze -

PD Pultdach

SD Satteldach

FD Flachdach

WD Walmdach

vSD versetztes Satteldach

DN zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

Fahrbahn

V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

P Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

Umformerstation

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

Pflanzbindung (PB) gem. Textteil

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil

Pflanzbindung (PB) gem. Textteil

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Entwurf

„Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften “

„Kippelberg – Nord, 1. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Höhen in Meter ü.NN
1:750	20.02.2018	4 2017 0267	

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Matthias Käser
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@vermessung-kaeser.de www.vermessung-kaeser.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Kippelberg Nord, 1. Änderung

Begründung

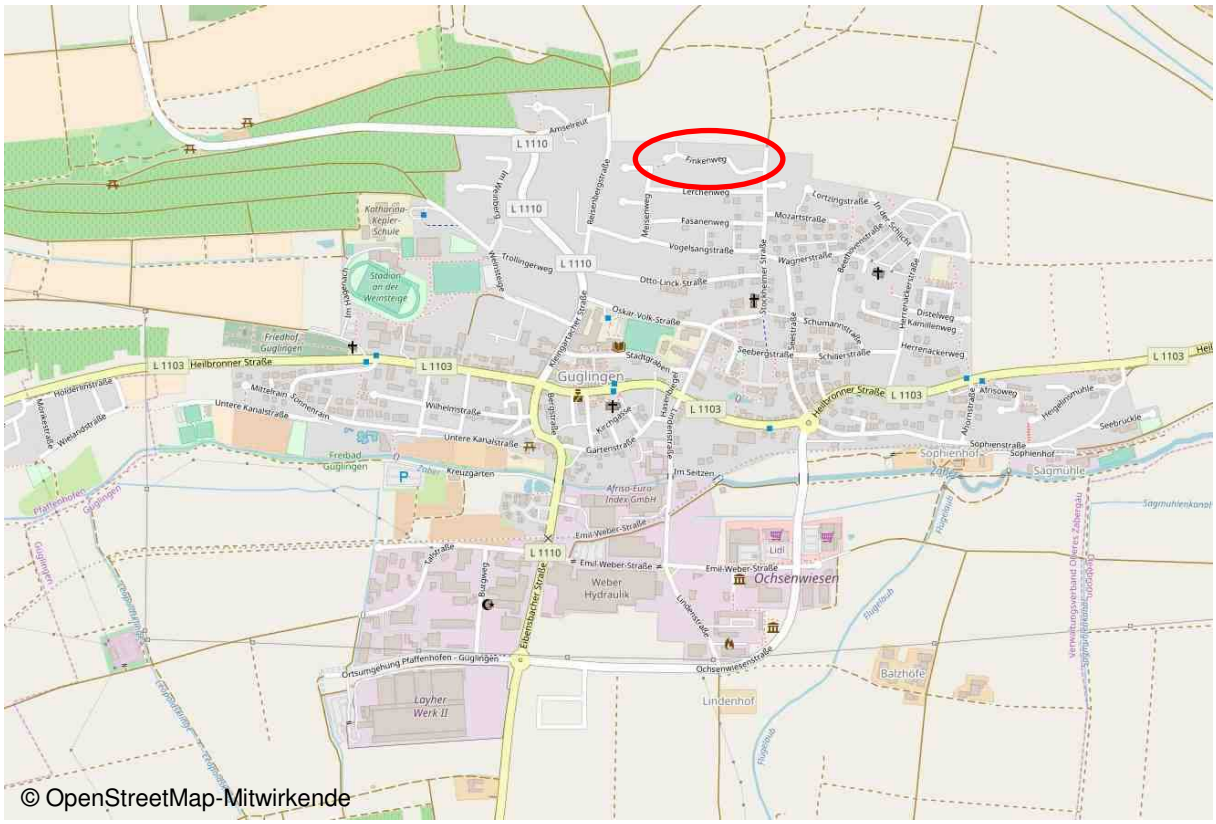
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Güglingen und beinhaltet die Flächen beiderseits des Finkenwegs. Es umfasst die Flurstücke Nr. 3217/1 bis 3217/10 und 3217/13 bis 3217/20 sowie Teilbereich des Flurstücks Nr. 3217 (Finkenweg).

Die Lage des Plangebiets ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan:



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Für das Plangebiet besteht seit 07.11.1986 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dennoch sind innerhalb des Gebiets noch 7 Plätze unbebaut. Um das vorhandene Innenentwicklungspotential ausschöpfen zu können, soll der Bebauungsplan geändert werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Zabergäu als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Kippelberg-Nord“, in Kraft getreten am 07.11.1986, überplant. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Wohngebiet genutzt. Sieben Bauplätze sind aktuell jedoch unbebaut. Die bereits bebauten Grundstücke weisen eine Bebauung mit Einzelhäusern auf.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke herbeizuführen. Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen und durch eine Ergänzung der zulässigen Dachformen soll dieses Ziel erreicht werden.

Entsprechend der Festsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorhandenen Nutzung, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Konflikte mit der Umgebung zu vermeiden, sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Bei Ausführung eines Satteldachs ist die zulässige Höhe als Traufhöhe (TH) und als Firsthöhe (FH) über die Angabe in Metern über Normalnull und als Höchstmaß bestimmt.

Bei Ausführung der Dachform Flach- oder flachgeneigtes Pultdach ist die Gebäudehöhe über den höchsten Punkt des Daches (Attika oder Oberkante Dachhaut) definiert. Dieser muss mindestens 1m unterhalb der eingeschriebenen Firsthöhe liegen. Die eingeschriebene Traufhöhe ist bei dieser Dachform nicht einzuhalten.

Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht Gebäude mit 1 - 2 (baurechtlichen) Vollgeschossen.

Der aktuell geltende Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Zulässig wären Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m. Die bisherige Bebauung beschränkt sich jedoch ausschließlich auf Einzelhäuser. Um den bestehenden städtebaulichen Charakter des Gebiets zu wahren wird festgelegt, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baustreifens, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Da sich die überbaubare Grundstücksfläche als großzügiger, durchgehender Baustreifen darstellt, ist bezüglich der Lage dieser Bauwerke dennoch ausreichend Flexibilität gewährleistet.

Um den zukünftigen Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, sind im Plangebiet Sattel-, Walm- und versetzte Satteldächer (SD, WD, vSD) mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad sowie Flach- und Pultdächer zulässig.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und des Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden. Zulässig sind die Dachfarben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit. Grell wirkende und leuchtende Farben sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

6. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden „Finkenweg“.

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Infrastrukturanlagen sichergestellt.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	121 Ar
Baufläche WA	ca.	105 Ar
Erschließungsfläche	ca.	16 Ar

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Durch den Bebauungsplan können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden muss.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.02.2018

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
Matthias Käser

Anlagen der Begründung:

Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn
Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung

Landratsamt Heilbronn

Bedeutung heimischer Gehölze

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

Verwendung heimischer Gehölze

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

Bitte beachten Sie:

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden.
Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

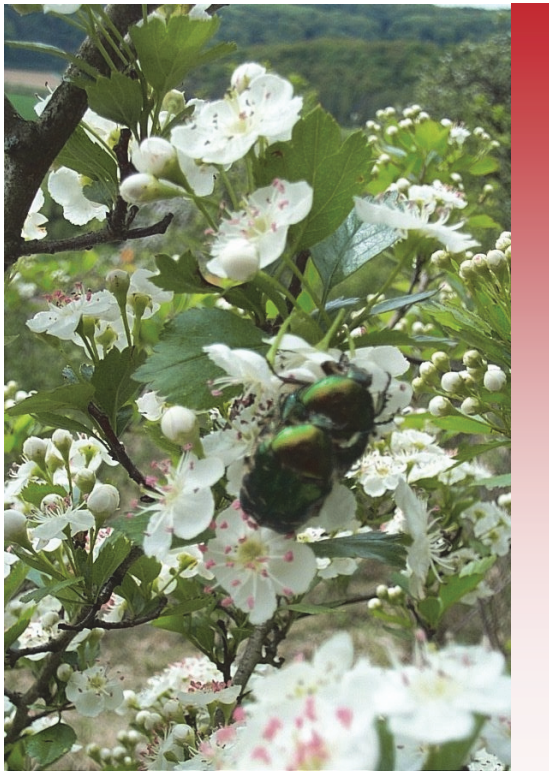
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Dienststelle:
Kaiserstr. 1, Heilbronn
Postanschrift:
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Telefon: 07131 994-308
Telefax: 07131 4054784
E-Mail: bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de
www.landkreis-heilbronn.de

Stand: 09/2016

Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn

Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung



Landkreis Heilbronn

Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung b) Feldhecke c) Ufergehölz d) Vogelschutzgehölz e) Pioniergehölz f) Bienenweide	1) kalkhaltig 2) sauer 3) feucht-nass 4) trocken 5) sonnig 6) halbschattig
Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
Sträucher			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Hedera helix	Efeu	b,d,f	3,6
Ligustrum vulgare	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6