

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Vorlage Nr. 74/2018

Sitzung des Gemeinderats

am 19. Juni 2018

-öffentlich-

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen

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.

24.05.2018 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ in Güglingen durchzuführen. Das Verfahren zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2018 auf den Weg gebracht.

Nach Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit von 12.03.2018 bis 12.04.2018 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 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (Gesetzblatt S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 30 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 23. Februar 2017 (GBl.S.99, 103) hat der Gemeinderat am 19. Juni 2018 folgenden Bebauungsplan „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen beschlossen:

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

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften (20.02.2018), 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. Juni 2018

Heckmann
Bürgermeister

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften „Kippelberg Nord, 1. Änderung“ Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 19.06.2018

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung von 12.03.2018 bis 12.04.2018:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 01.03.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Bürgermeisteramt Pfaffenhofen vom 02.03.2018	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
3. Bürgermeisteramt Zaberfeld vom 02.03.2018	Mit Schreiben vom 27.02.2018 haben Sie uns Gelegenheit gegeben zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ Stellung zu nehmen. Für die Beteiligung möchten wir uns bedanken. Zu Ihren Planungen haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Für den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wünschen wir Ihnen viel Erfolg. Eine weitere Beteiligung ist nicht nötig.	Kenntnisnahme.
4. Gemeindeverwaltung Cleebronn vom 05.03.2018	Auf Ihr Schreiben vom 27.02.2018 in der genannten Sache teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Cleebronn nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
5. Bodensee-Wasserversorgung vom 05.03.2018	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.
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.03.2018	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Unitymedia BW GmbH vom 12.03.2018	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
8. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest vom 12.03.2018	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB Netz AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren haften wir nicht für erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
9. Amprion GmbH vom 13.03.2018	<p>Im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen wurden am Verfahren beteiligt.</p>
10. terranets bw GmbH vom 14.03.2018	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
11. Stadt Brackenheim vom 16.03.2018	<p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>12. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20.03.2018</p>	<p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach S 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Kippelberg-Nord, 1. Änderung", Stadt Güglingen, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6920 Brackenheim)</p> <p>Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Ihr Schreiben Az. 603 2 ks vom 27.02.2018</p> <p>Anhørungsfrist 12.04 2018</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine.</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhørungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.larb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://larb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
13. Stadtbauamt Güglingen vom 21.03.2018	Zu o. g. Bebauungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
14. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 22.03.2018	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
15. Netze BW vom 22.03.2018	Für das vorhandene 20-kV-Kabel ist in Flurstück 3217/3 ein 1 m breites Leitungsrecht (siehe beiliegender Plan) in den Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) aufzunehmen. Im Textteil ist ein Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit Hinweis über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, Anpflanzungen und Erdaufschüttungen festzusetzen.	Die Anregung wird aufgenommen. Das erforderliche Leitungsrecht wird festgesetzt und auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen. Die flächige Pflanzbindung wird an das Leitungsrecht angepasst.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Pflanzzwang sind im Bereich unseres Leitungsrechts anzupassen.</p> <p>Die Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unseres Versorgungskabels, vor allem im Wurzelbereich ausgeschlossen wird. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.</p> <p>Die Grundstücke Im Planbereich sind bereits überwiegend elektrisch erschlossen. Die weitere elektrische Versorgung ist, bei üblichem Leistungsbedarf, aus bestehenden Trafostationen möglich.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir In diesem Stadium der Planung nicht vor zubringen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	Kenntnisnahme.
16. Regierungspräsidium Stuttgart vom 06.04.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
18. Industrie – und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 10.04.2018	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 27. Februar 2018 Wird mitgeteilt.</p> <p>(x) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p>() um Fristverlängerung bis</p> <p>() uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen.</p>	Kenntnisnahme.
19. Deutsche Telekom Heilbronn vom 11.04.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S v. S 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage)..</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich und zurzeit auch nicht geplant.</p> <p>Bei eventuellen Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 09.05.2018
 Matthias Käser
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

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



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

Untergruppenbach, den 20.02.2018/19.06.2018

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	02.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	12.03.2018 bis 12.04.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	19.06.2018

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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)

- Bei Satteldach (SD), Walmdach (WD), und versetztem Satteldach (vSD)

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.

- Bei Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

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. Abweichungen +/- 30 cm sind 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). Die Länge einer Doppelhaushälfte darf maximal 50% der zulässigen Gesamtlänge betragen.

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)). Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

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.

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

Die im Lageplan mit „LR V“ dargestellten Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Das Leitungsrecht ist von festen bzw. toten Einfriedigungen, Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung des Versorgungskabels, vor allem im Wurzelbereich ausgeschlossen wird. Die Vorgaben des Merkblatts über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind zu beachten.

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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den

Bauantragsunterlagen vorzulegen. 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 gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

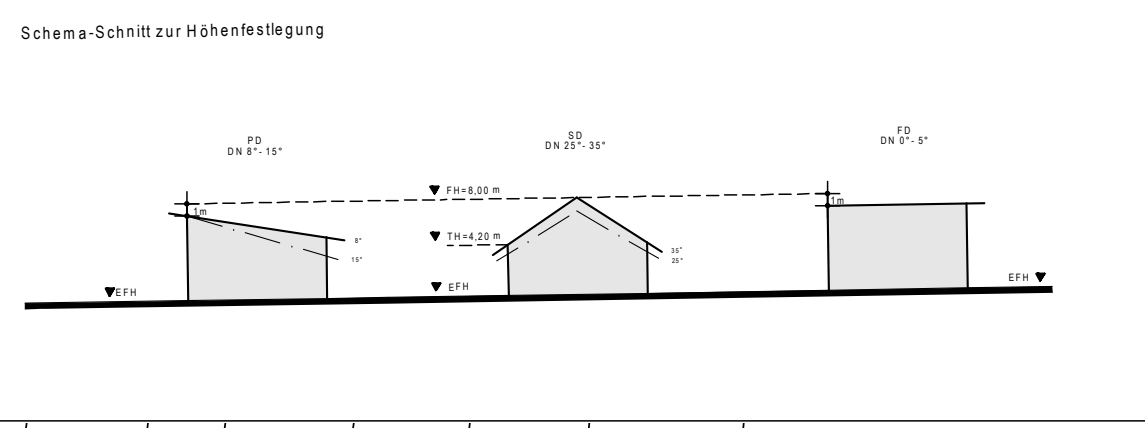
2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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



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°



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

Ga Garagen -eingeschossig-

← Gebäudehaupttrichtung

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
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohngje Geb.	Dachform und Dachneigung

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

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

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

Fahrbahn

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

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

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

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger

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. § 16-21 BauNVO) (§ 2 (4), (6) 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

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Entwurf GÜGLINGEN

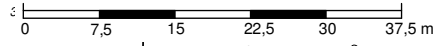
„Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften“

„Kippelberg – Nord, 1. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Höhen in Meter ü.NN
1:750	20.02.2018/19.06.2018	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

Maßstab 1:750



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Kippelberg Nord, 1. Änderung

Begründung

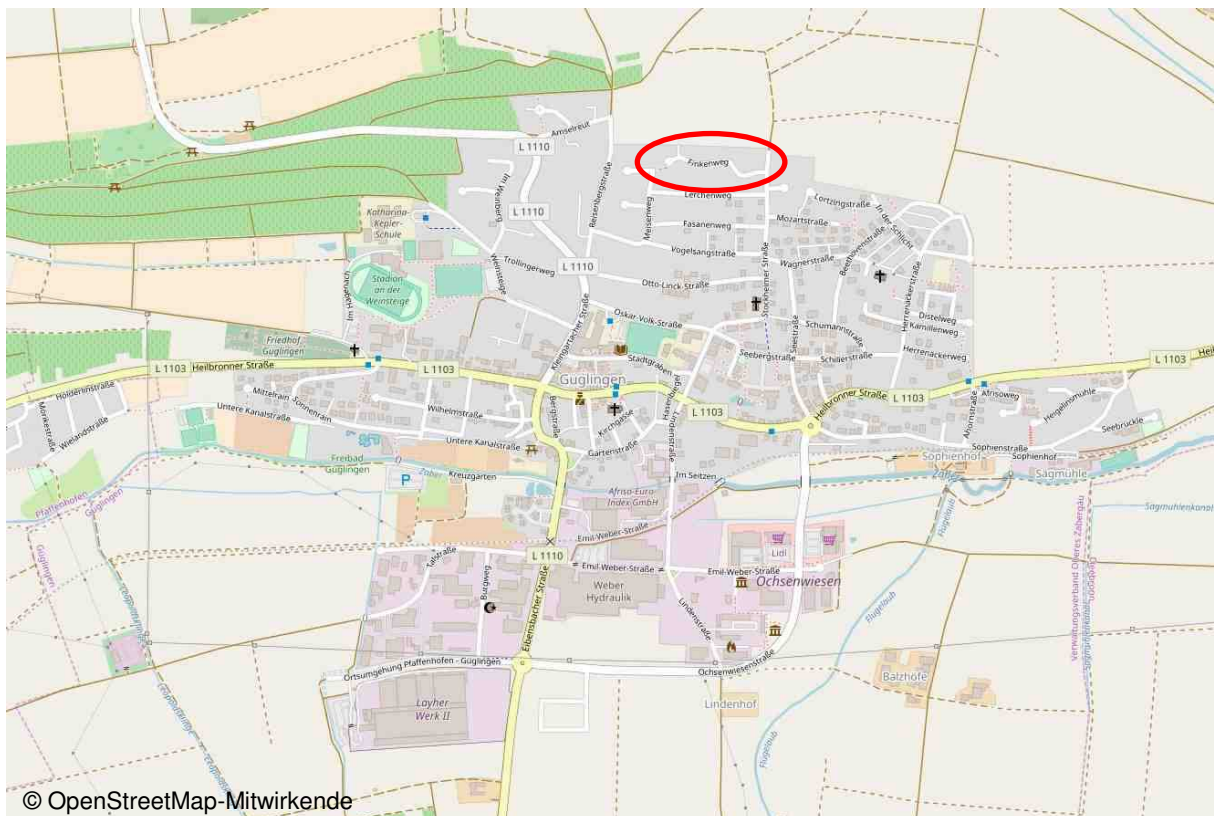
ENTWURF

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. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.02.2018/19.06.2018

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Matthias Käser

Anlagen der Begründung:

Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn

Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung

Landratsamt Heilbronn