

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 2
Vorlage Nr. 174/2018
Sitzung des Gemeinderats
am 11. Dezember 2018
-öffentlich-

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Historische Stadtmitte“, 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.

27.11.2018 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den Bebauungsplan „Historische Stadtmitte“ in Güglingen aufzustellen.

Dieses Erfordernis wurde deutlich, als während der Planungen zur Neubebauung des sog. Burrer-Areals festgestellt wurde, dass auch andere evtl. Bauherren nicht in der bisherigen Weise Flächen bebauen können. Um den historischen Charakter der Stadtmitte auch bei einer notwendigen Neubebauung – z.B. nach einem Brand – erhalten zu können, wurde beschlossen als ersten Schritt den Bebauungsplan „Historische Stadtmitte“ auf den Weg zu bringen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Historische Stadtmitte“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.07.2018 auf den Weg gebracht.

Nach Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit von 15.10.2018 bis 15.11.2018 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 behandelt 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 11. Dezember 2018 folgenden Bebauungsplan „Historische Stadtmitte“, 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 (25.09.2018), gefertigt vom Vermessungsbüro Dr. Jochen Bäuerle, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Flein..

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 11. Dezember 2018

Heckmann
Bürgermeister

Gemeinde: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan „Historische Stadtmitte“

Eingegangene Anregungen anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
Landratsamt Heilbronn	<p>Das Gebiet ist aktuell bereits größtenteils bebaut. Durch den vorliegenden Planentwurf wird keine weitere Versiegelung im Plangebiet hervorgerufen und keine weiteren Gebäude abgerissen. Vor Aufstellung des Bebauungsplans ist jedoch der Abriss von Gebäuden bereits erfolgt. Für die Flurstücke Nr. 5/1, 5/2 und weitere im Umfeld stehen bauliche Veränderungen an.</p> <p>Da im Zuge des Bebauungsplans artenschutzrelevante, bauliche Veränderungen an Gebäuden (also z.B. auch Fassadensanierung, Eingriff in den Dachbereich, Umbau der Fensterläden etc) vorgesehen sind, ist vor Umsetzung artenschutzrelevanter, baulicher Veränderung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, um die Betroffenheit von im/am Gebäude vorkommenden Tierarten abzuklären. Insbesondere können hierbei die Artengruppen Vögel und Fledermäuse betroffen sein.</p> <p>Die Untersuchungshäufigkeit ist Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Sollten im Rahmen der Maßnahmen Gehölze gerodet werden, ist die Einhaltung der Schutzfrist (01.10. und dem 28./29.02.) zu beachten und ein Hinweis auf den Artenschutz nach §44 BNatSchG empfehlenswert. Bäume sind vor Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen zu untersuchen. Wenn Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese ebenfalls im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse artenschutzrechtlich zu untersuchen.</p>	<p>Bezüglich artenschutzrelevanter baulicher Veränderungen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Bei geplanten artenschutzrelevanten baulichen Veränderungen an Gebäuden (z.B. Fassadensanierung, Eingriff in den Dachbereich, Umbau der Fensterläden), ist vor Realisierung der Veränderung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Untersuchung ist Abhängigkeit von der jeweiligen geplanten Maßnahme und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.“</p> <p>Kennntnisnahme</p>
Regierungspräsidium Stuttgart	<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>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzungen des Bebauungsplans, der die historisch gewachsenen Strukturen Güglingens erhält und fortschreibt. Über die im Plan gekennzeichneten Kulturdenkmale hinaus erfüllen auch die Gebäude Marktstraße 17 (§ 2 DSchG) und Marktstraße 19 (§ 28 DSchG) die Kriterien eines Kulturdenkmals. Wir bitten Sie, diese beiden Gebäude ebenfalls nachrichtlich in den Planunterlagen kenntlich zu machen.</p>	<p>Die Ziele des BauGB, die in den einführenden Paragraphen des Gesetzes definiert sind, werden selbstverständlich auch in der Stadt Güglingen beachtet.</p> <p>Die beiden Gebäude wurden im zeichnerischen Teil gekennzeichnet</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlußvorschlag
	Darüber hinaus regen wir dringend an, den Punkt 2.2 Satz f (Dachflächenfenster bei Kulturdenkmalen) zu streichen. Vorgaben dieser Art sind über das notwendige denkmalschutzrechtliche Verfahren zu regeln.	Der Punkt wurde gestrichen.
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Referat 83.2 Denkmalkunde Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar	<p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich von Güglingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)</p> <p>Güglingen wird bereits im Jahr 777 erstmals urkundlich erwähnt. Nur wenig westlich des Plangebiets wurden Mitte des 19. Jahrhunderts bei Hausbaumaßnahmen an der Maulbronner Straße merowingerzeitliche Gräber angetroffen die eine ins Frühmittelalter reichende Besiedlung der Altstadt stark wahrscheinlich macht.</p> <p>Der aktuelle Geltungsraum erstreckt sich flächig über die nordwestliche Altstadt und ist dabei über die abgegangene Stadtbefestigung hinaus ausgreifend. An quartierprägenden Gebäuden des historischen Stadtkerns besteht hier der ehemals herrschaftlich-württembergische Deutsche Hof mit zugehöriger Kelter. Daneben ist entlang der Marktstraße noch im Bestand prägender Baubestand des Spätmittelalters und der Frühen Neuzeit vorhanden. Vermittels der nachstehenden Katasteraufnahme des 19. Jahrhunderts wird allerdings deutlich, dass im Planbereich der ehemals dicht besiedelte Stadtkern und die Areale der betroffenen nördlichen Befestigungsabschnitte inzwischen weitgehend durch moderne Bebauungsstrukturen überformt sind.</p> <p>Zur allseitigen Berücksichtigung und der Herstellung von Planungssicherheit wird daher um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise gebeten:</p> <p>Innerhalb der mitgeteilten Archäologischen Relevanzflächen ist die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung zu erwarten bzw. begründet zu vermuten. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen sind deshalb grundsätzlich zur Stellungnahme vorzulegen und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. historische Bauakten der im Gebiet ehemals bestehenden Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Im Weiteren sollen vorliegende Ergebnisse/Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden. Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege,</p>	<p>Die Anregung ist dem Vorhabenträger / Generalunternehmer bekanntgegeben worden.</p> <p>Darüberhinaus wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Im Plangebiet ist die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung zu erwarten. Flächige Baumaßnahmen sind deshalb zur Stellungnahme vorzulegen und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.“</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlußvorschlag
	<p>vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.goldstein@rps.bwl.de) eingereicht werden.</p> <p>Es wird gebeten die Informationen zum Schutzgut Kulturgüter in geeigneter Form in die Planungsunterlagen, Kartierung und textliche Festsetzungen (Textteil und Begründung) zu übernehmen.</p>	
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg, Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>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.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>
<p>Deutsche Telekom</p>	<p>Die Telekom weist auf die im Bestand vorhandenen Telekommunikationslinien hin. Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

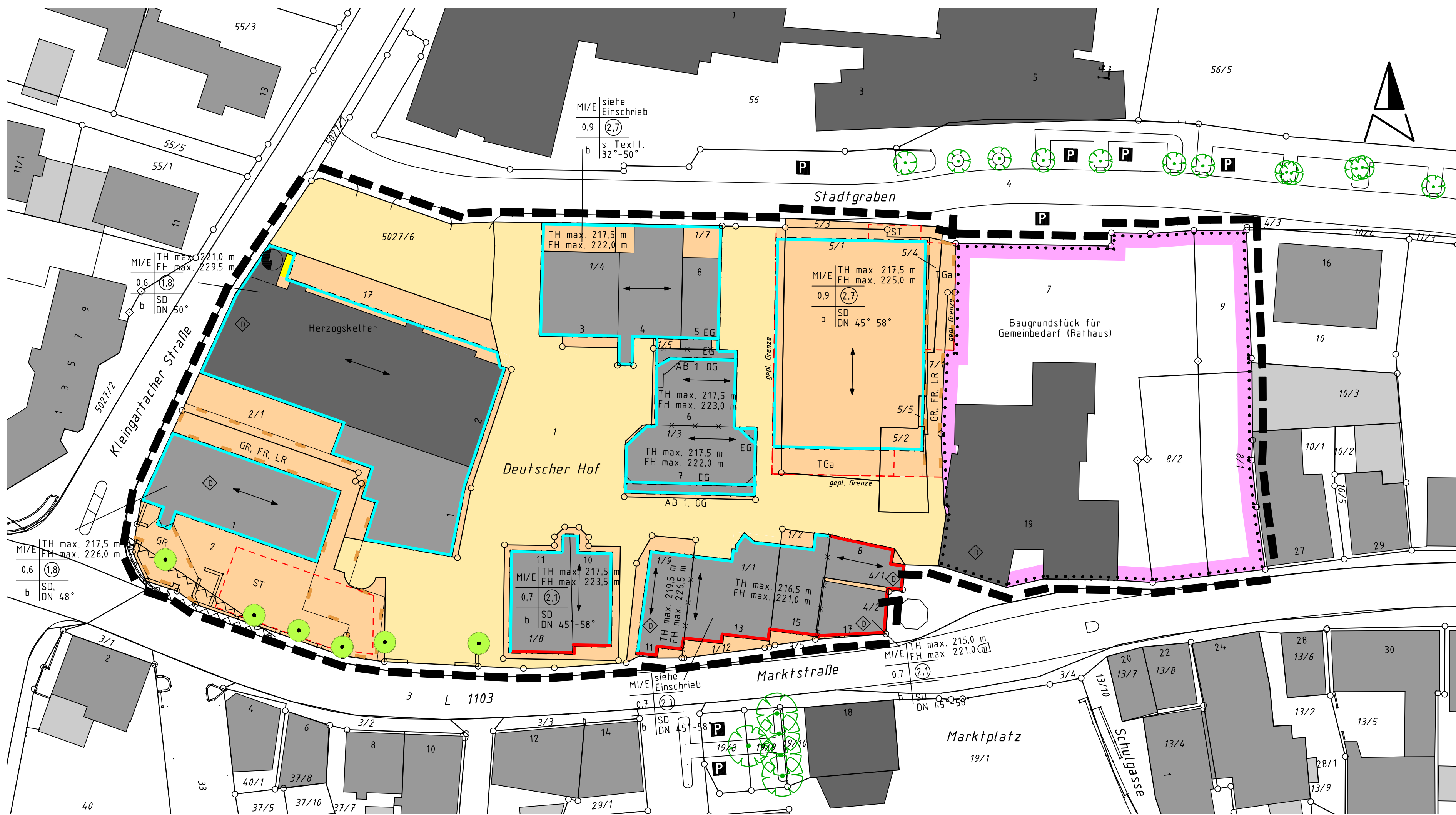
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlußvorschlag
MVV Netze GmbH	Die MVV Netze GmbH weist auf die im Bestand vorhandene Gasleitung hin. Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet sein. Diverse technische Anforderung werden mitgeteilt.	Kenntnisnahme
Anwohner	<p>Die Anwohner fühlen sich vom möglichen künftigen Gebäude in Ihrer Nachbarschaft bedrängt. Sie befürchten im Sommer bei warmem Wetter eine starke Lärmbelästigung durch private Feste in den neu errichteten Wohnungen und halten es dann für problematisch, dass sie bei 28° mit geschlossenen Fenster schlafen müssen.</p> <p>Die Anwohner befürchten eine so große nächtliche Lärmbelästigung, dass die Nachtruhe gestört werden und dadurch gesundheitliche Beeinträchtigungen eintreten könnten.</p> <p>Die Anwohner sehen einen Verlust an Wohn- und Lebensqualität, sowie einen Wertverlust ihrer Wohnung. Die Anwohner wohnen seit 1987 in der jetzigen Wohnung und beschreiben das frühere Nachbarhaus (inzwischen abgebrochen) als nicht annähernd so aufdringlich.</p> <p>Es ist der Wunsch der Anwohner, dass der Abstand zwischen dem Gebäude Nr. 6 und dem künftigen Neubau genauso groß sein soll, wie zwischen Gebäude Nr. 5 bzw. 8 und dem künftigen Neubau.</p>	<p>In der historischen Stadtmitte gibt es sowohl Wohnhäuser als auch Gaststätten, im Sommer auch mit Außenbewirtschaftung. Es ist schwerlich vorstellbar, dass ein einzelnes neues Gebäude die Gesamtsituation so stark wie beschrieben negativ beeinflusst. Wenn dem jedoch so wäre, dann wäre eine Anzeige bei der Polizei angebracht, damit die üblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Bei Sicht auf den Bebauungsplanentwurf gibt es dort keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Neubauten in einem Stadtquartier führen in aller Regel zu einer Aufwertung des Bereichs. Auch im vorliegenden - hier kritisierten - Neubaufall ist von einer insgesamt werterhöhenden Situation auszugehen.</p> <p>Der Wunsch auf einen möglichst großen Abstand der eigenen Wohnung zu anderen Gebäuden ist verständlich und nachvollziehbar. Allerdings ist dieser Wunsch so nicht erfüllbar. Die Baugrenzen im Planentwurf orientieren sich am Bestand zum einen und an einer zweckmäßigen Nutzung der jetzt innerstädtischen Brache zum anderen.</p>

Rückmeldung mit dem Vermerk „keine Anregungen“ gingen ein von: Amprion, Bodensee-Wasserversorgung, Stadt Brackenheim, Bundeswehr, Gemeinde Clebronn, Deutsche Bahn AG, Güglingen - Stadtbauamt, Handwerkskammer, IHK, Gemeinde Pfaffenhofen, Regionalverband Heilbronn-Franken, Terranets-Bw, Wasserversorgungstechnik Kenngott, Gemeinde Zaberfeld.

Gefertigt:

Flein, den 21. November 2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr. Bäuerle



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

— Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB) außerhalb nachrichtl. Darstellung

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

MI/E Mischgebiet mit Einschränkung

BfG Baugrundstück für Gemeinbedarf

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 b besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

— Baulinie

— Baugrenze

— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

— Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung

SD Satteldach

DN zulässige Dachneigung

◊ Denkmalgeschütztes Gebäude

◊ Sichtfenster Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

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

TGa Tiefgarage

ST Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,6 / 0,9 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,9

1,8 / 2,7 Geschossflächenzahl höchstens hier z.B. 2,7

TH max. = maximale Firsthöhe

FH max. = maximale Traufhöhe

Verkehrsrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Aufteilung unverbindlich

Verkehrsfläche

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

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

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

◉ Baum bestehend

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

☾ Umformstation

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

--- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	maximale Firsthöhe maximale Traufhöhe
-----------------------	--

Grundflächenzahl GRZ	-
-------------------------	---

Bauweise	Dachform und Dachneigung
----------	--------------------------

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan

Historische Stadtmitte

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Bäuerle
 Buchernstraße 5/1, 74223 Flein

Flein, den 25. Sept. 2018 / 11. Dez. 2018 Öffentl. best. Vermessungsingenieur Bäuerle

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) am

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

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

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

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

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

Zur Beurkundung:

Güglingen, den

Heckmann, Bürgermeister

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

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

b) Baugrundstück für Gemeinbedarf

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

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

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

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

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

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

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

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

1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- c) Bei geplanten artenschutzrelevanten baulichen Veränderungen an Gebäuden (z.B. Fassadensanierung, Eingriff in den Dachbereich, Umbau der Fensterläden), ist vor Realisierung der Veränderung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Untersuchung ist Abhängigkeit von der jeweiligen geplanten Maßnahme und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- d) Im Plangebiet ist die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung zu erwarten. Flächige Baumaßnahmen sind deshalb zur Stellungnahme vorzulegen und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- e) 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.
- f) Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

- g) 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. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Historische Stadtmitte“:

2. Örtliche Bauvorschriften:

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

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

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag, Flachdach ist zulässig, wenn nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Gebäudes damit überdacht sind. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen und extensiver Begrünung zu versehen.
- b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.
- d) Die senkrechte Höhe der Ansichtsfläche von Dachaufbauten darf max. 2,50 m betragen.
- e) Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Ortgängen einhalten, ihre Länge soll 2/5 der Dachlänge in der Regel nicht überschreiten.
- f) Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

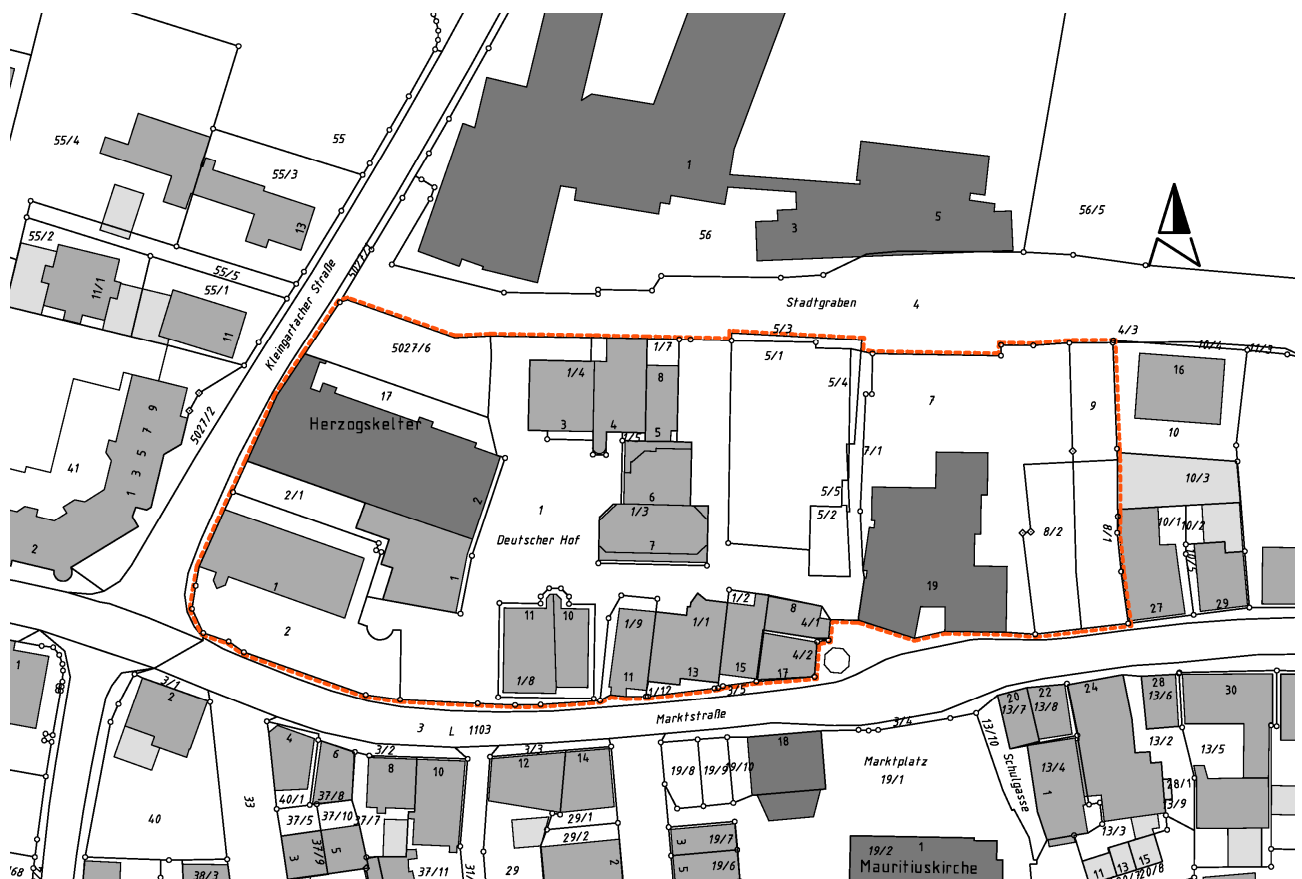
Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Göglingen
Gemarkung: Göglingen

Bebauungsplan Historische Stadtmitte

Begründung

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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



Die gesamte Bebauungsplanfläche gehört zum Innenbereich. Deshalb wird nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 12000 m². Durch den vorliegenden Planentwurf wird keine weitere Versiegelung im Plangebiet hervorgerufen. Nach § 13a BauGB sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

3. Planerische Vorgaben / Städtebauliche Zielsetzung

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

4. Topographie, momentane Nutzung

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

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

5. Städtebauliche Gesamtkonzeption

5.1 Erschließung

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

5.2 Bauliche Situation

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

5.3 Infrastruktureinrichtungen

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

5.4 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

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

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

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

7. Artenschutz

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

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

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

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

9. Ver- und Entsorgung

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

10. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

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

Gefertigt:

Flein, den 25. Sept. 2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Bäuerle