

# STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 2

**Vorlage Nr. 2/2021**

Sitzung des Gemeinderates

am 19. Januar 2021

-öffentlich-

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“

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

### Beschlussantrag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 16.12.2020 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II, 1- Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 16.12.2020, 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.

29.12.2020 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
<b>Ja-Stimmen</b>		
<b>Nein-Stimmen</b>		
<b>Enthaltungen</b>		

### a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Baugebiet „Hinter dem Schafhaus II“ war auf den Flurstücken 251/3 und 251/33 gemäß dem Bebauungsplan von 1968 nur die Errichtung von Gebäudegruppen (Reihenhäuser) vorgesehen.

Seither liegen die beiden Grundstücke als Baulücken brach.

Es besteht nun die Möglichkeit, diese Baulücken zu schließen. Dies ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht möglich, da eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern den damaligen Grundzügen der Planung widerspricht. Eine Befreiung ist nicht möglich.

Die Verwaltung ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen, was hier jedoch nur über das vorgeschlagene Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich wird.

### **b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs**

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass die Baulücken über freistehende Einfamilienwohnhäuser geschlossen werden können. Dadurch wird ein Übergang zu den bestehenden Wohnhäusern östlich geschaffen.

### **c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schafhaus II“ dient der Schließung von Baulücken und Schaffung von Wohnraum. 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.



siehe Textteil	siehe Planeinschrieb
0,4	---
---	ED
2	SD DN 20° - 35°

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

**Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)**  
 - - - - -

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**  
 - siehe Textteil

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

2	max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus / Doppelhaushälfte
0,4	Grundflächenzahl höchstens hier 0,4
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
DN	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach

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

ED Offene Bauweise (siehe Textteil)

Baugrenze

Ga Garagen -eingeschossig

Ca Carports

Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

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

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

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

GR/FR/LR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegerr

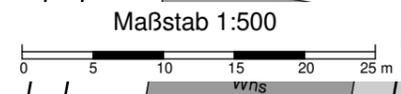
**Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Pflanzbindung (PB) gem. Textteil

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil (örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend)

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

--- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers



Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Güglingen

**Entwurf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“**  
 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Alkis 2020
1:500	16.12.2020	320200729	

**Käser ingenieure**  
 Vermessung • Stadtplanung  
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
 Büro Untergruppenbach  
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
 info@kaeser-ingenieure.de  
 www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

# Entwurf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320200729



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 16.12.2020

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

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

Ausgefertigt: Güglingen, den .....

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind zwei Wohngebäude sowie die dafür erforderlichen Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.06.2020, angefertigt durch das Architekturbüro Christian Croissant, Güglingen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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

#### a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen +/- 30 cm sind zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Offene Bauweise, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser (.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m sind zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss jeweils mindestens 2 m betragen.

## **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze sind - im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>3</sup> auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- e) Bei Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

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

Die im Lageplan mit „GR/FR/LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks zu belasten.

## **1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

### **1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

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

### **1.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die jeweilige Photovoltaikanlage muss eine Nennleistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt peak) erreichen.

Alternativ ist eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Wärmeerzeugung möglich, die mindestens 25% des erforderlichen Heizwärmebedarfs abdeckt.

### **Hinweise:**

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb der Höhe des Firsts und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder Stabgitterzäunen – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom maximal 1,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 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 Stellplätze
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.

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

**ENTWURF**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung

#### Begründung

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

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet auf der Südseite der Maulbronner Straße, am westlichen Ortsausgang in Richtung Pfaffenhofen (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 251/3 und 251/33.



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Auf zwei unbebauten Baugrundstücken im Gebiet „Hinter dem Schafhaus“ ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen. Der geltende Bebauungsplan lässt jedoch nur Reihenhäuser zu. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die seit langem bestehende Baulücke an der Maulbronner Straße geschlossen. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch welche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II“ aus dem Jahr 1968 überplant. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind ausschließlich Reihenhäuser.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen an der Maulbronner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden geschaffen werden.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO wird darum verzichtet. Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 2 der Begründung) dargestellte Vorhaben, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und ermöglichen gleichzeitig die Umsetzung des geplanten Projekts.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull, bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise nachvollziehbar definiert. Die Nutzungsmaße orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelängen werden mittels der festgesetzten Baufenster beschränkt.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen eindeutig begrenzt.

Der Baum innerhalb des Plangebiets wird mittels Pflanzbindung gesichert.

Durch die verpflichtende Festsetzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen wird ein wichtiger Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und zur Ressourcenschonung geleistet.

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus gestalterischen Gründen werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zu Dachform und Dachfarbe gemacht. Die Regelungen orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung.

Weitere gestalterische Vorgaben werden zu Einfriedungen, Stützmauern und Freiflächen gemacht.

#### **6. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Maulbronner Straße“. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gewährleistet werden.

#### **7. Fläche des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 11 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) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Das Plangebiet stellt sich als regelmäßig gemähte Wiese dar. Bei einer Bebauung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 18.12.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen zur Begründung:**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

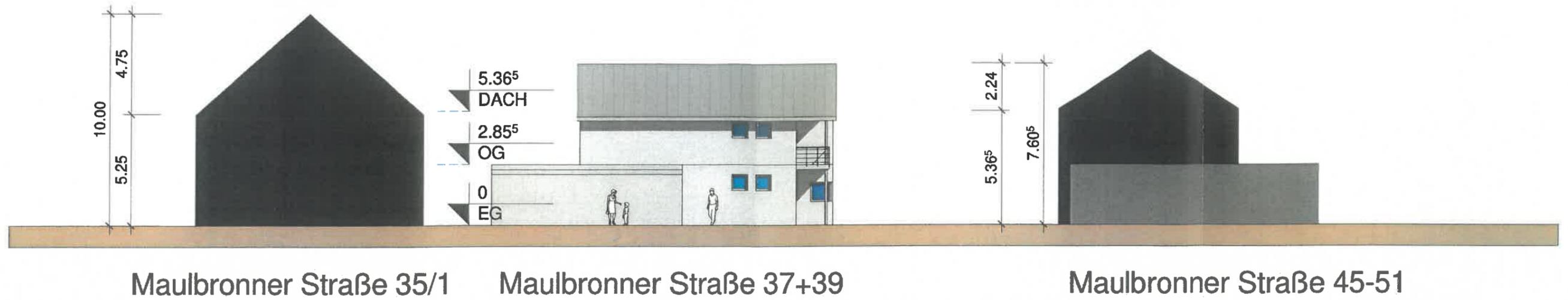
bearbeitet durch:

Architekturbüro Christian Croissant  
Talstraße 9, 74363 Güglingen

### **2. Heimische Gehölze**

Landratsamt Heilbronn

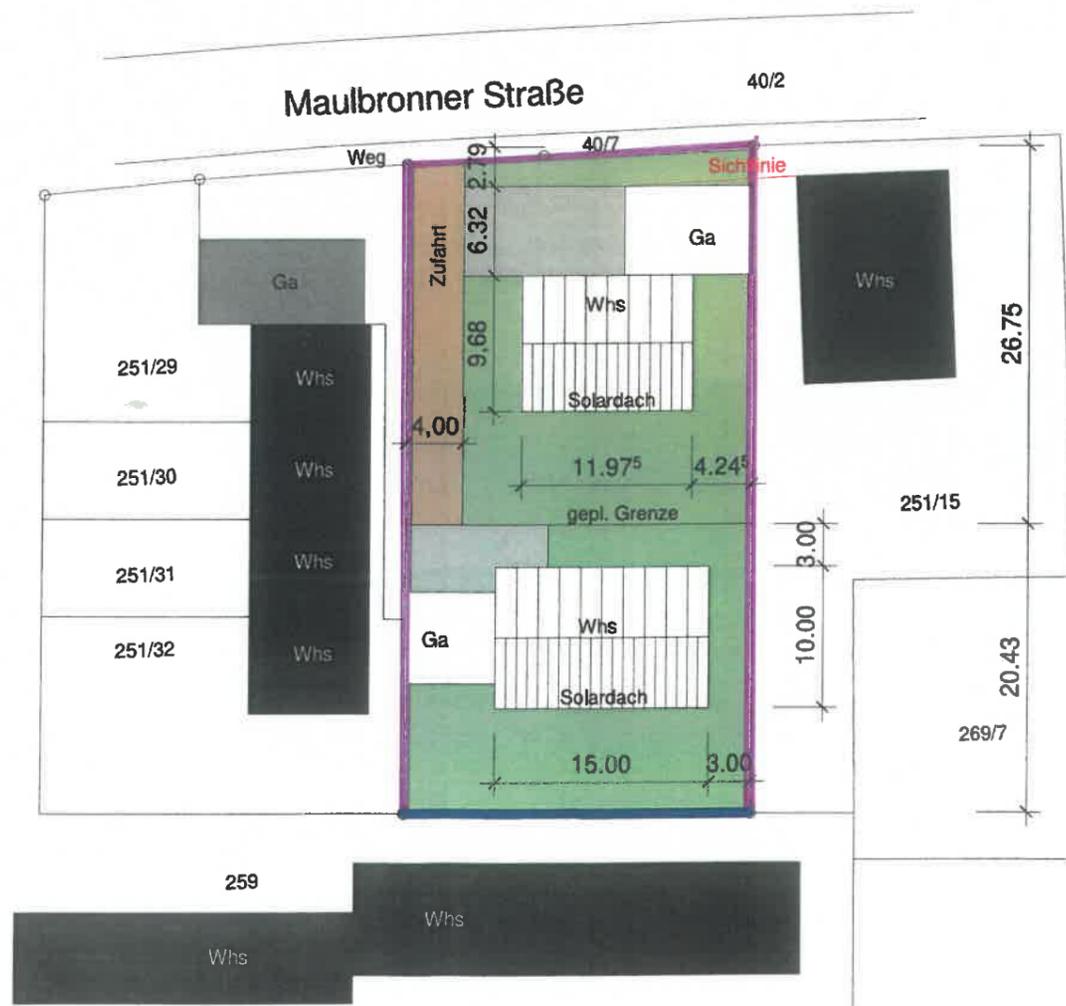
# Abwicklung Norden - Maulbronner Straße M. 1:200



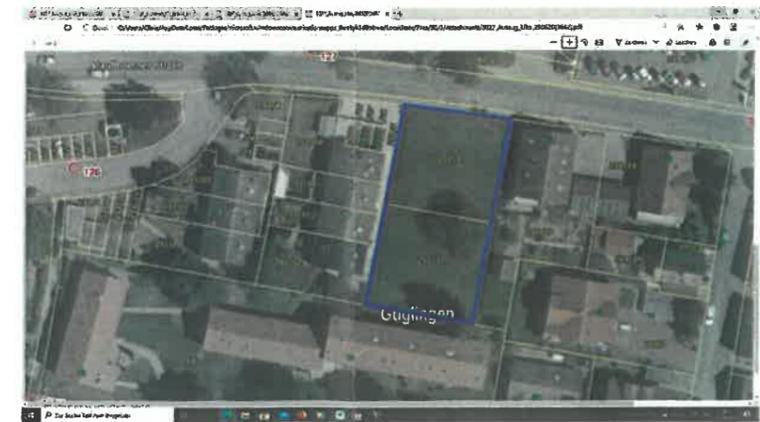
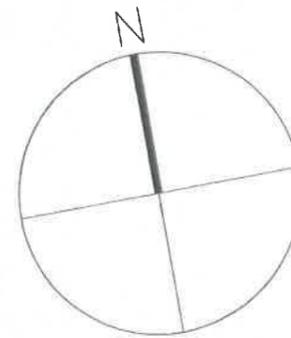
Maulbronner Straße 35/1

Maulbronner Straße 37+39

Maulbronner Straße 45-51



## Lageplan



## Luftbild

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen

Bauherr **Ulrike und Stefan Bau** Weststraße 6, 74363 Güglingen

Plan **ABWICKLUNG - LAGEPLAN - LUFTBILD**

Planverfasser  
**n28architekten**  
**christian croissant** freier architekt  
talstraße 9  
74363 güglingen  
+49 7135/14933  
+49 7135/989999  
cc@n28architekten.de



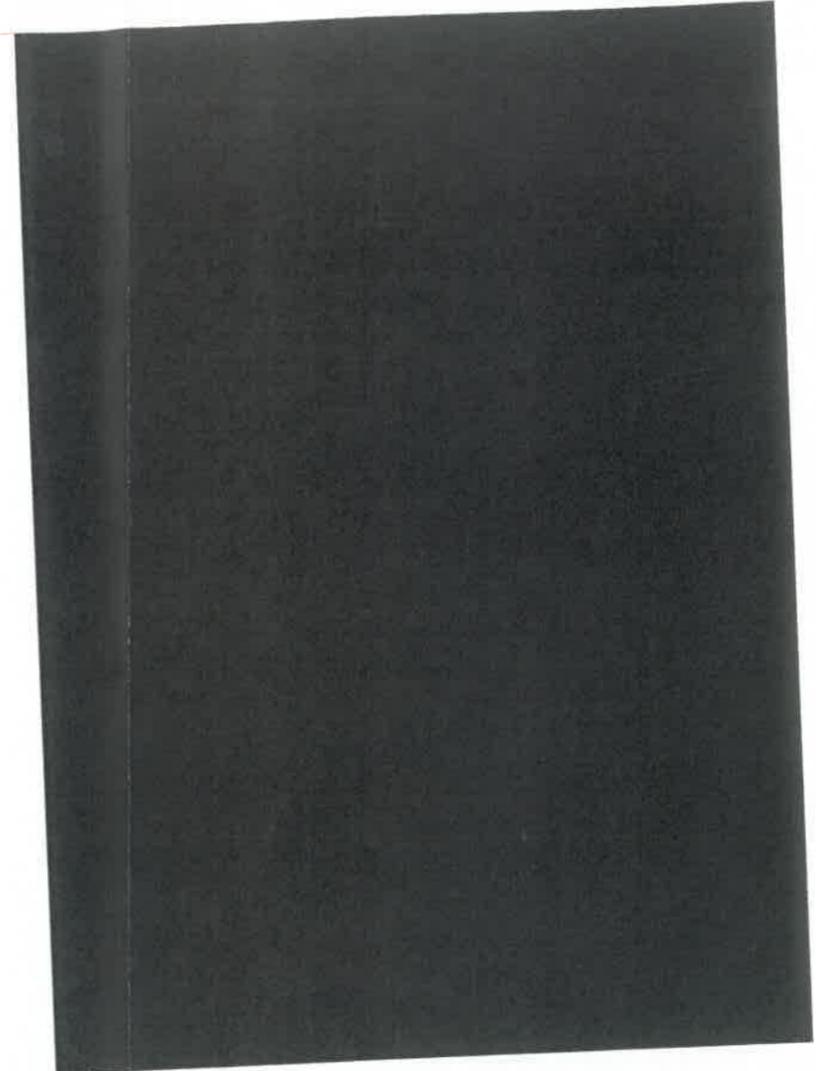
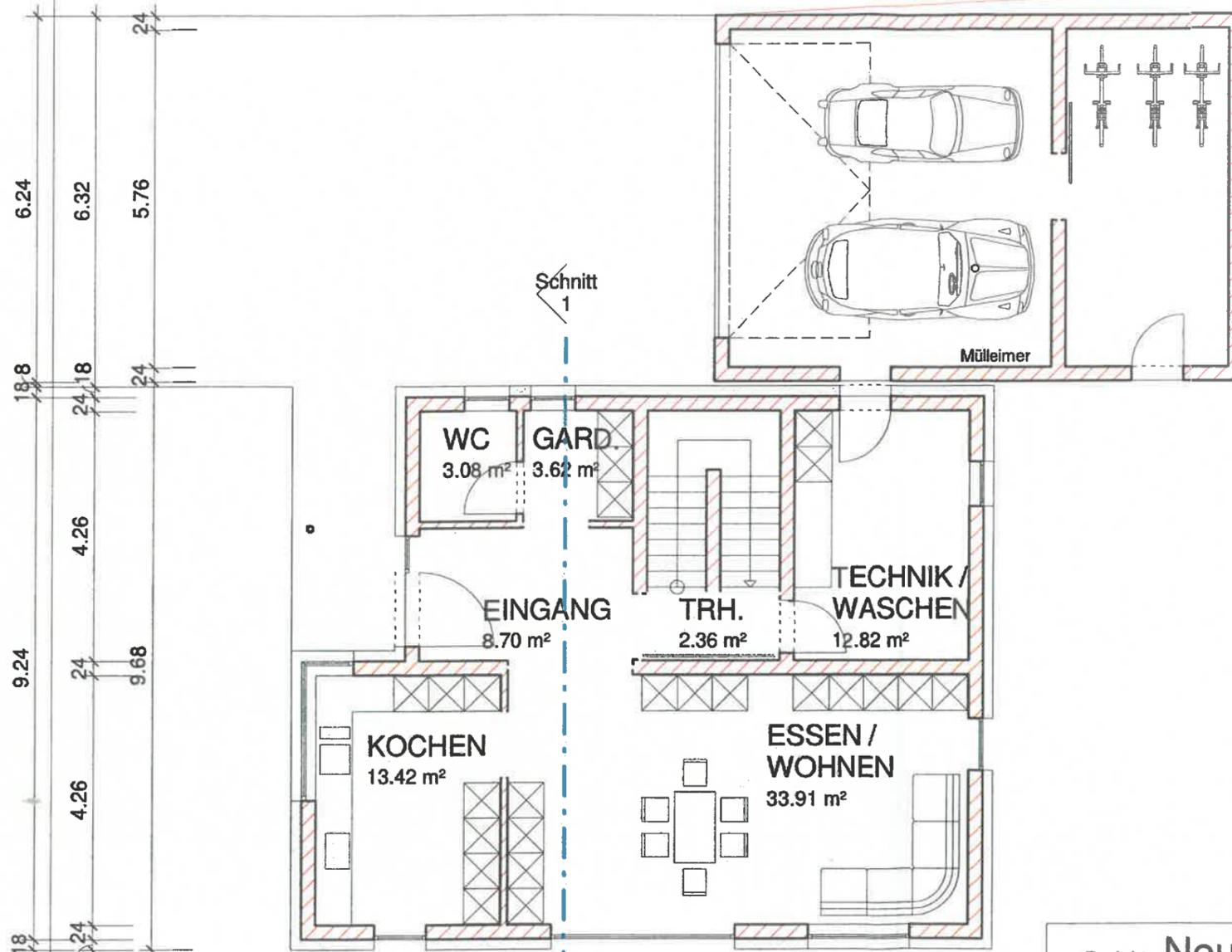
Maßstab **Wie angezeigt**

Projektnummer  
**2020\_04**  
07/01/20

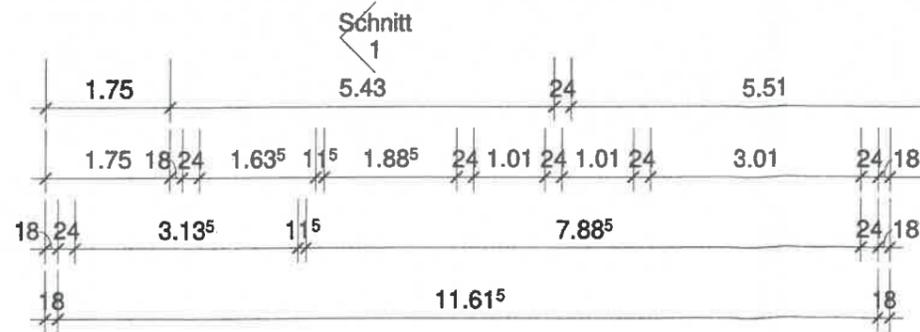
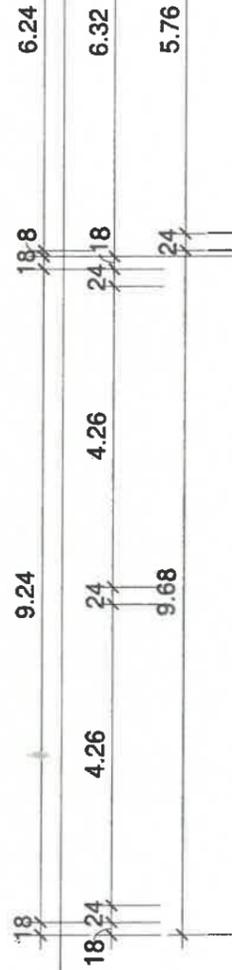
Plannummer  
**20\_04\_Bau\_03**

40/7

Sichtlinie



Zufahrt



gepl. Grenze

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
 Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen

Bauherr **Ulrike und Stefan Bau** Weststraße 6, 74363 Güglingen

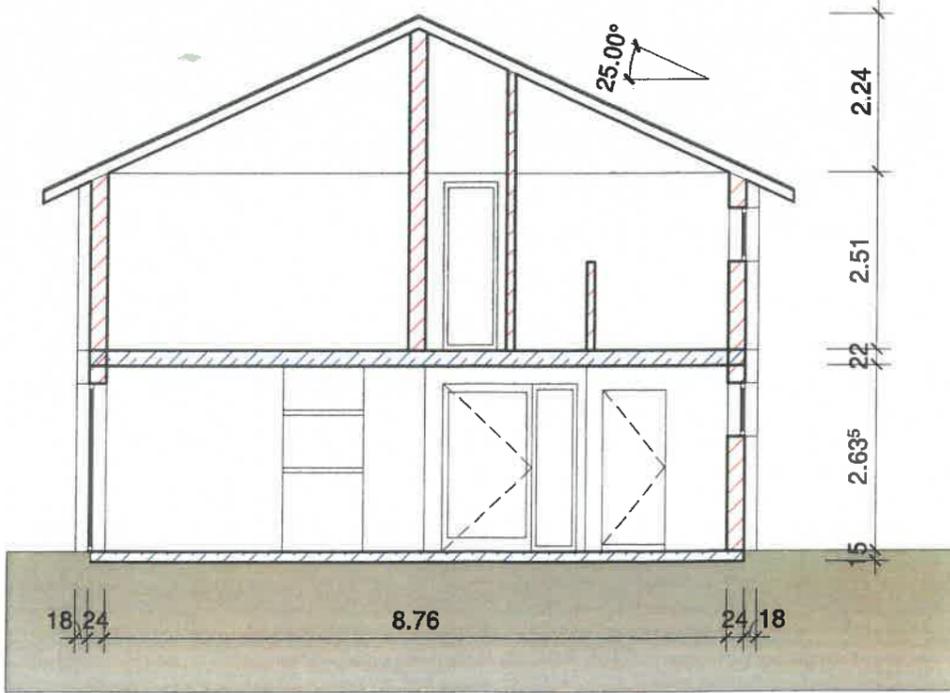
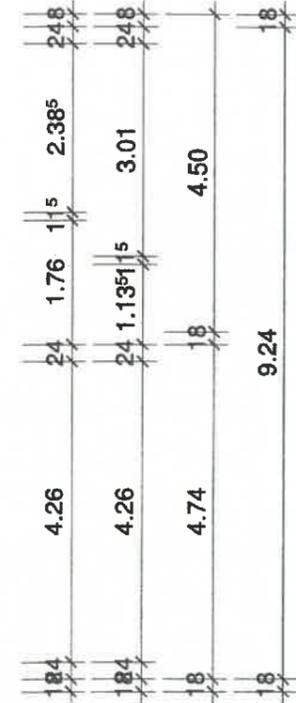
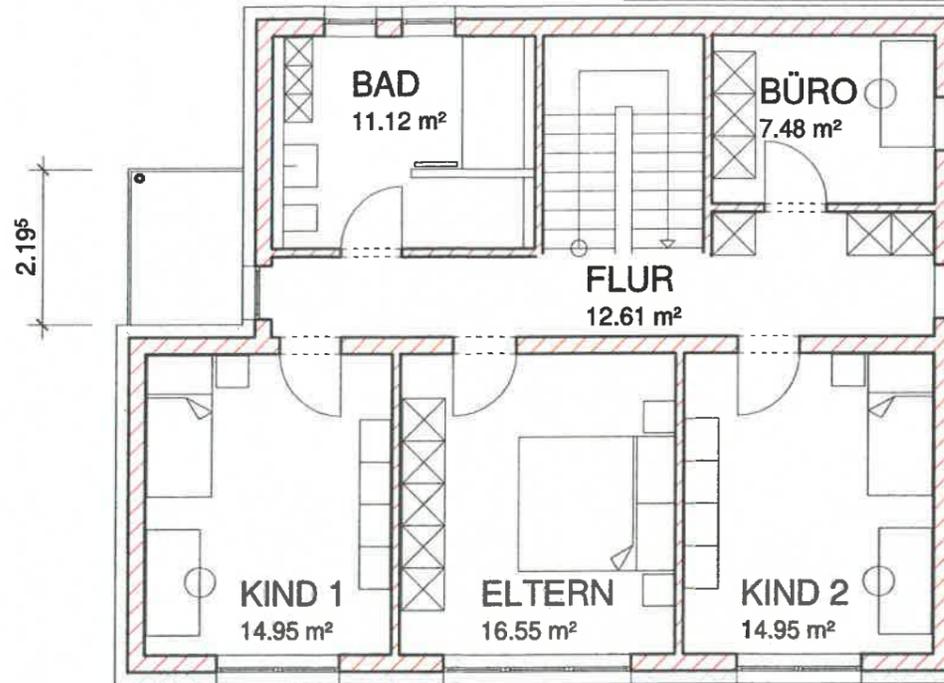
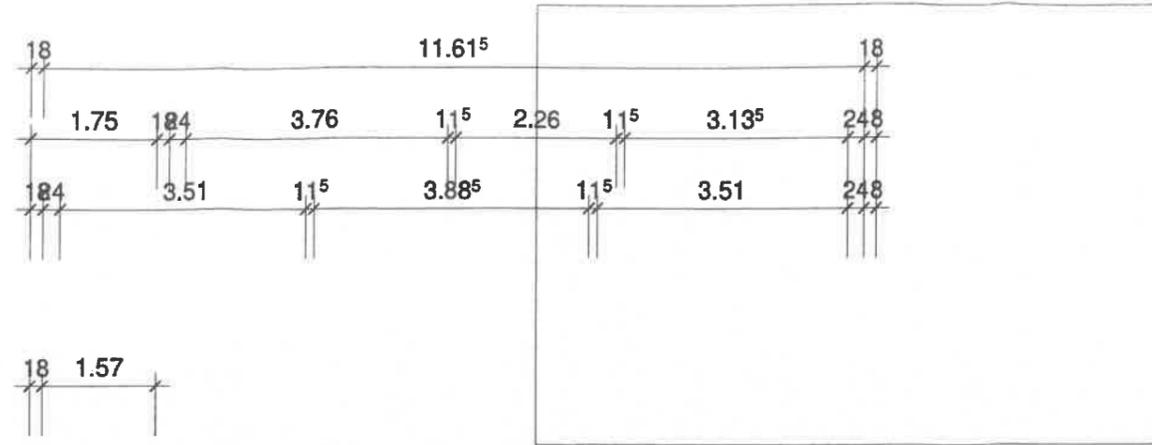
4 195 Plan **ERDGESCHOSS**

Planverfasser  
**n28architekten**  
 christian croissant freier architekt  
 talstraße 9  
 74363 güglingen  
 +49 7135/14933  
 +49 7135/989999  
 cc@n28architekten.de



Maßstab 1 : 100

Projektnummer  
**2020\_04**  
 25.06.2020  
 Plannummer  
**20\_04\_Bau\_01**

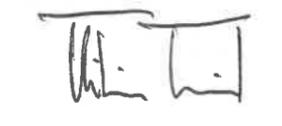


Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
 Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen

Bauherr **Ulrike und Stefan Bau** Weststraße 6, 74363 Güglingen

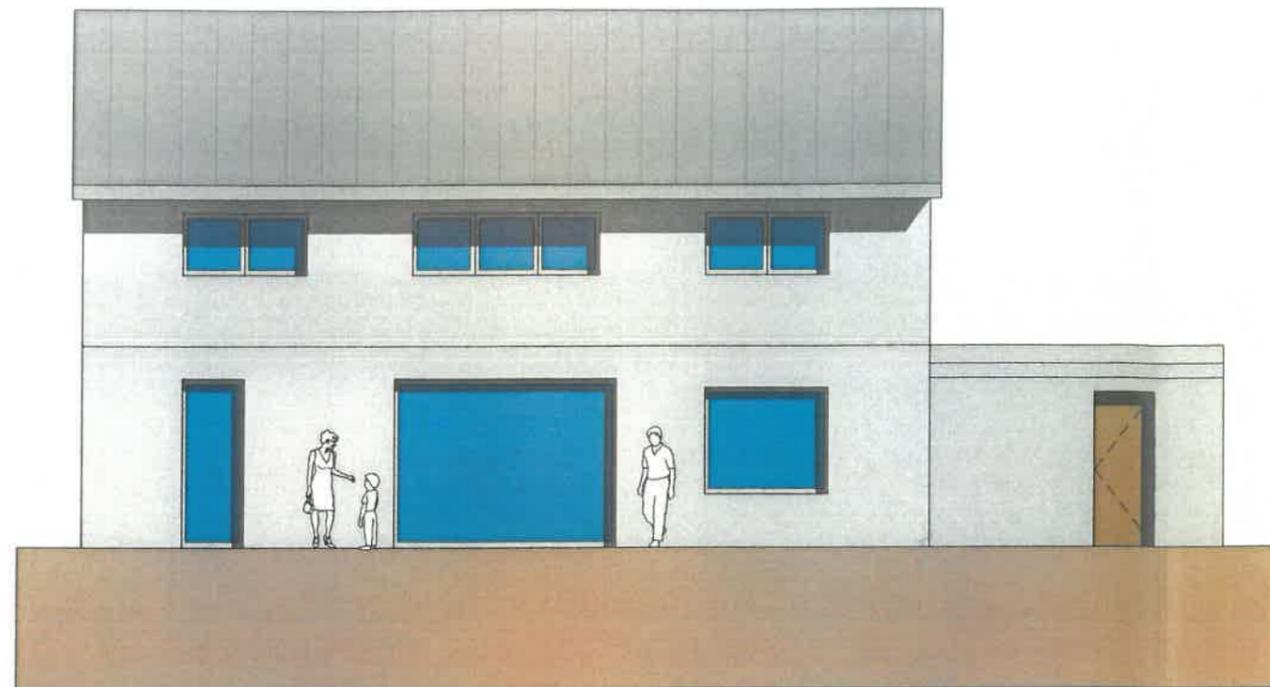
Plan **OBERGESCHOSS + SCHNITT**

Planverfasser  
**n28architekten**  
 christian croissant freier architekt  
 talstraße 9  
 74363 güglingen  
 +49 7135/14933  
 +49 7135/989999  
 cc@n28architekten.de



Maßstab 1 : 100

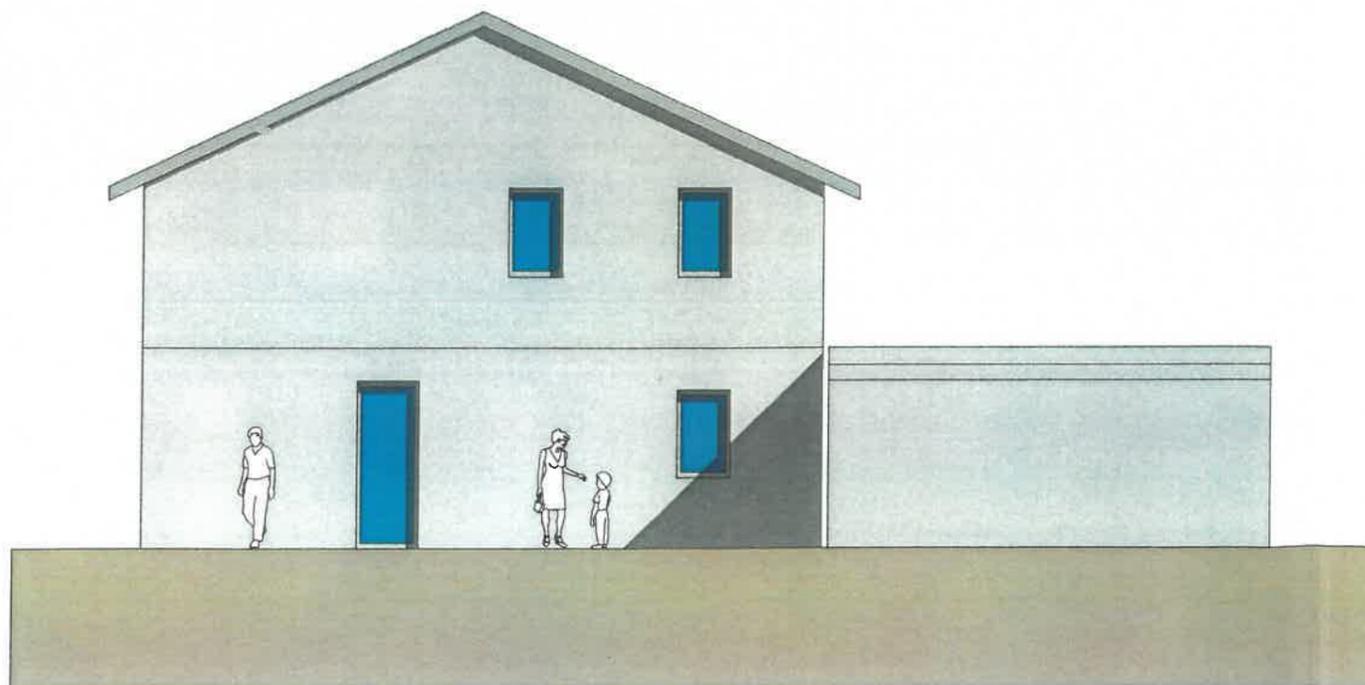
Projektnummer  
**2020\_04**  
 25.06.2020  
 Plannummer  
**20\_04\_Bau\_02**



SÜDEN



WESTEN



OSTEN

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen

Bauherr **Ulrike und Stefan Bau**

Weststraße 6, 74363 Güglingen

Plan **ANSICHTEN**

Planverfasser  
**n28architekten**  
christian croissant freier architekt  
talstraße 9  
74363 güglingen  
+49 7135/14933  
+49 7135/989999  
cc@n28architekten.de



Maßstab 1 : 100

Projektnummer  
**2020\_04**  
07/01/20  
Plannummer  
**20\_04\_Bau\_04**