

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Vorlage Nr. 120/2021

Sitzung des Gemeinderats

am 29. Juni 2021

-öffentlich-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“, Gemarkung Frauenzimmern

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.

10.06.2021 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat dem Antrag auf Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“ in Güglingen zugestimmt.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2021 auf den Weg gebracht.

Die Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften fanden in der Zeit von 15.02.2021 bis 22.03.2021 statt.

Als Ergebnis aus der Auslegung musste noch eine artenschutzrechtliche Bewertung des bestehenden Kirschenbaums erfolgen. Nachdem auch dieses Gutachten vorliegt, kann die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen.

Als Anlage 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 überarbeitet bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

b) Satzungsbeschluss

Aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ff, berichtigt 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) hat der Gemeinderat am 29. Juni 2021 folgenden Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen beschlossen:

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

Dem Planentwurf mit Textteil, örtliche Bauvorschriften (19.01.2021) und Begründung, gefertigt vom Vermessungsbüro Matthias Käser, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 74199 Untergruppenbach, der Artenschutzbericht zur Begutachtung eines Kirschbaums (26.04.2021) vom Büro Wagner + Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 74821 Mosbach, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (25.06.2020) des Architekturbüros Christian Croissant, 74363 Güglingen bei.

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 29. Juni 2021

Heckmann
Bürgermeister

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 16.12.2020/29.06.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	19.01.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	19.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	05.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	05.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 15.02.2021 bis	22.03.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	29.06.2021

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 m³ 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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 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.
- f) Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

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 gebietsheimische hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen.
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“

Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 10/12 cm bei Obstbäumen und 16/18 cm bei Laubbäumen. 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).
- 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 Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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 „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 0,8 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)

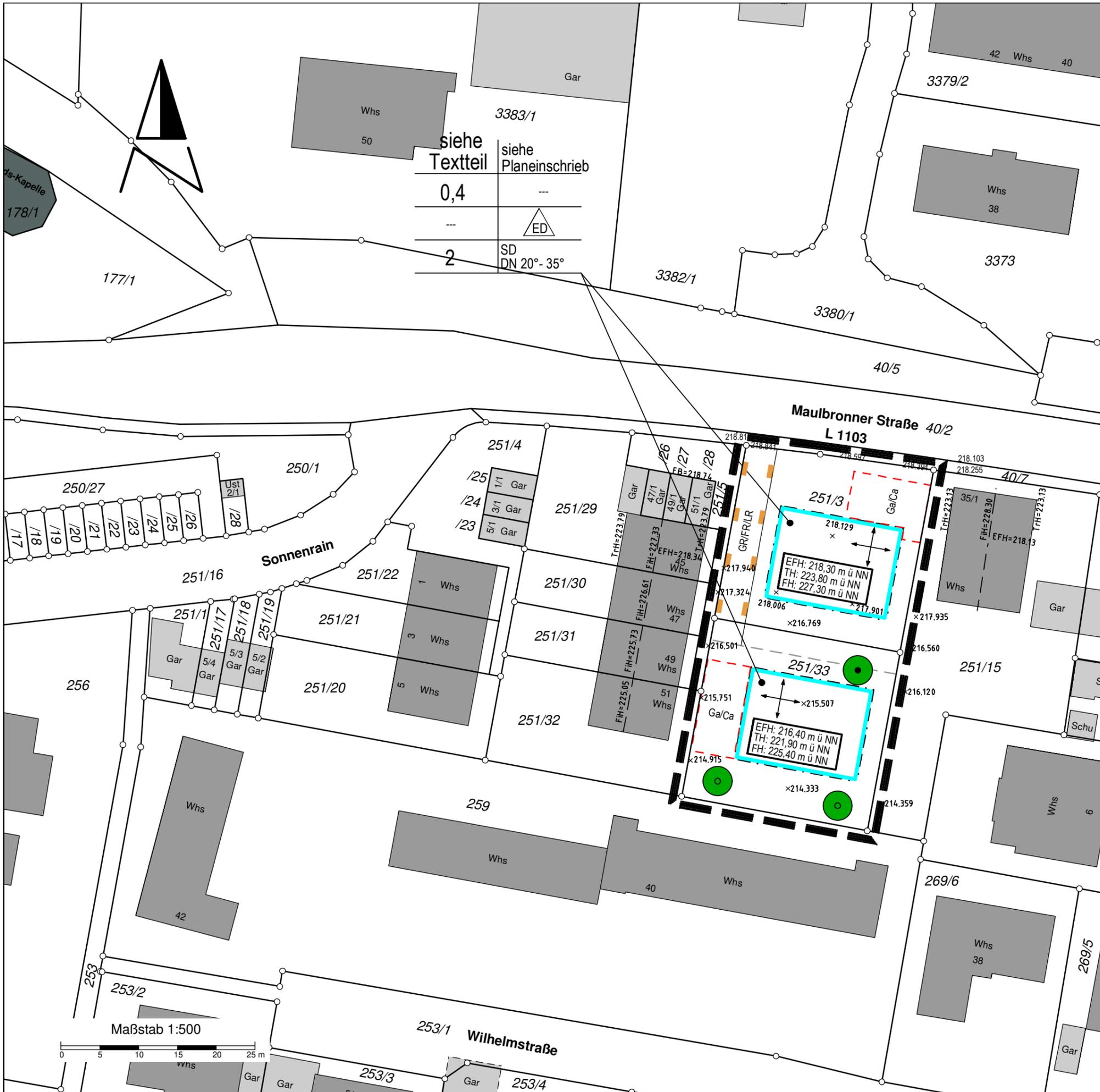
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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.



siehe Textteil

0,4	---
---	ED
2	SD DN 20° - 35°

siehe Planeinschrieb

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) 2 BauGB)

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

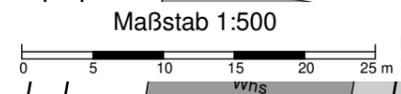
Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

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	16.12.2020/29.06.2021	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

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt 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 CO₂-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 18.12.2020/29.06.2021

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

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

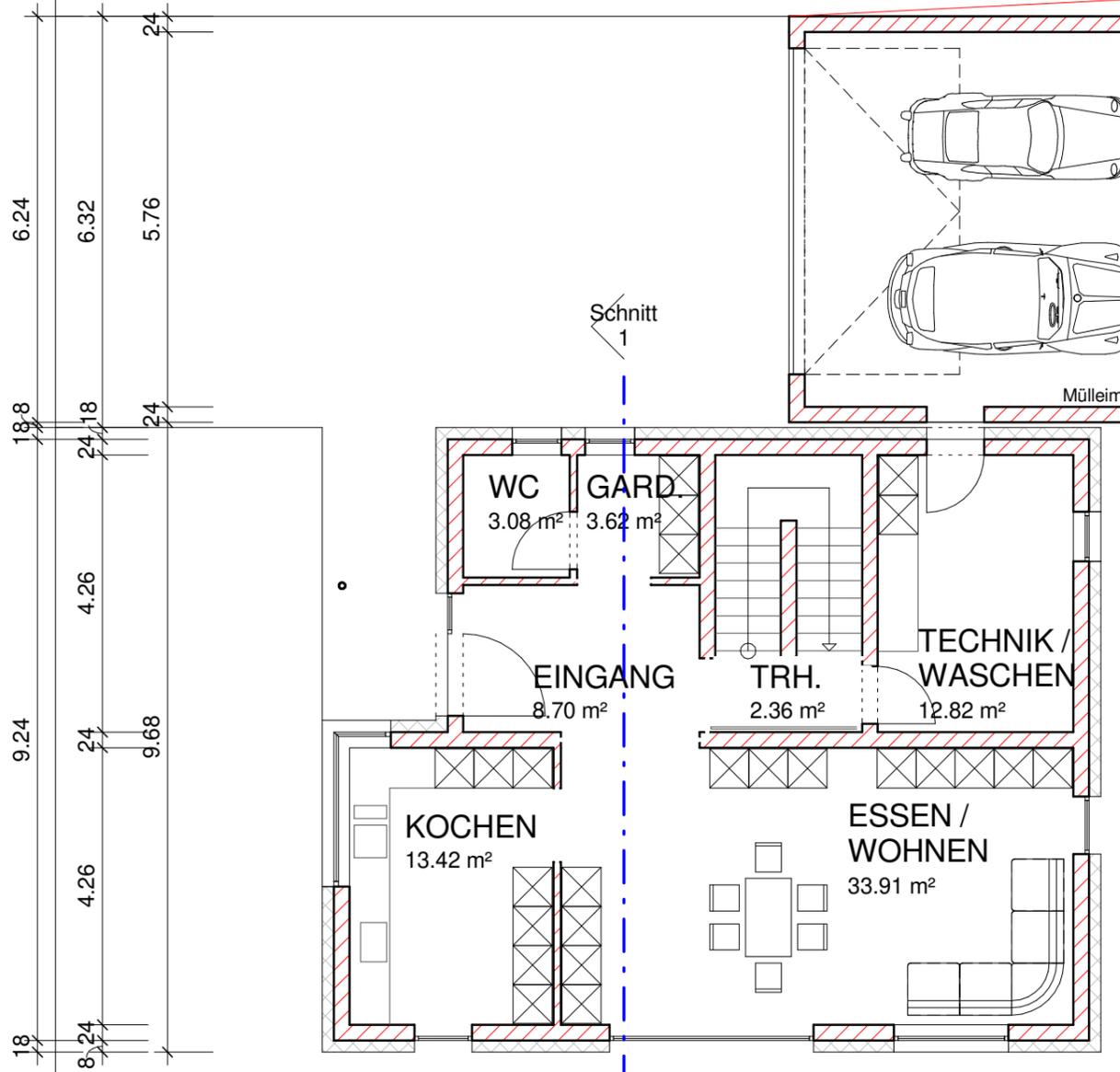
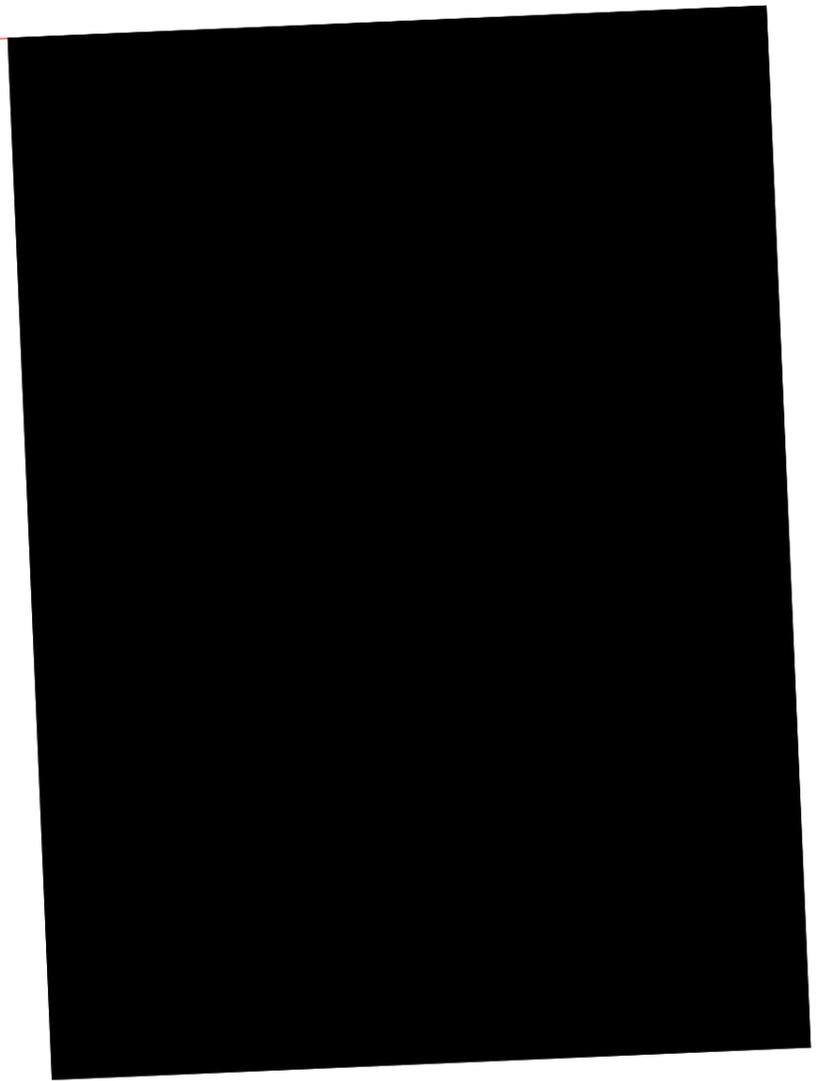
Stand 25.06.2020

**gefertigt durch:
Architekturbüro Christian Croissant
Talstraße 9
74363 Güglingen**

eg

40/7

Sichtlinie



Zufahrt

gepl. Grenze

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen

Bauherr **Ulrike und Stefan Bau**

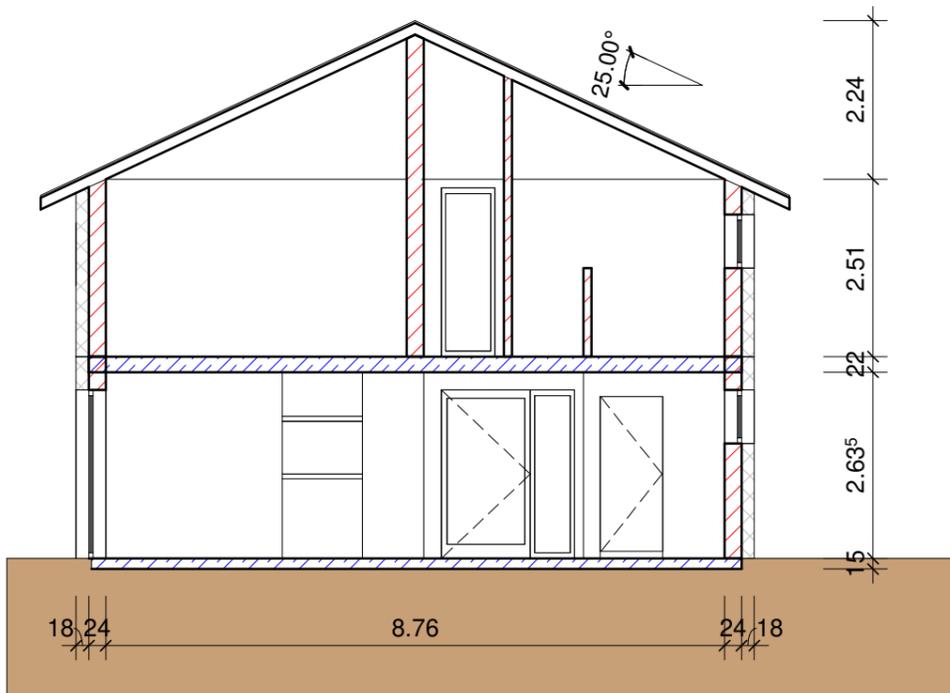
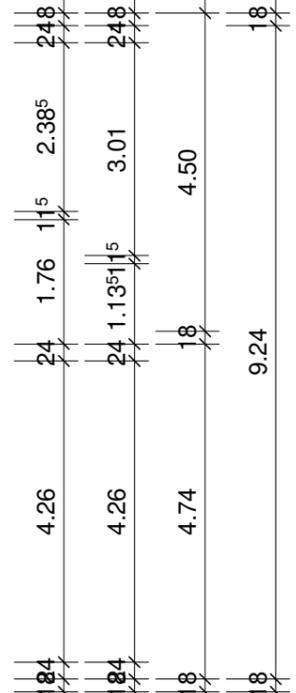
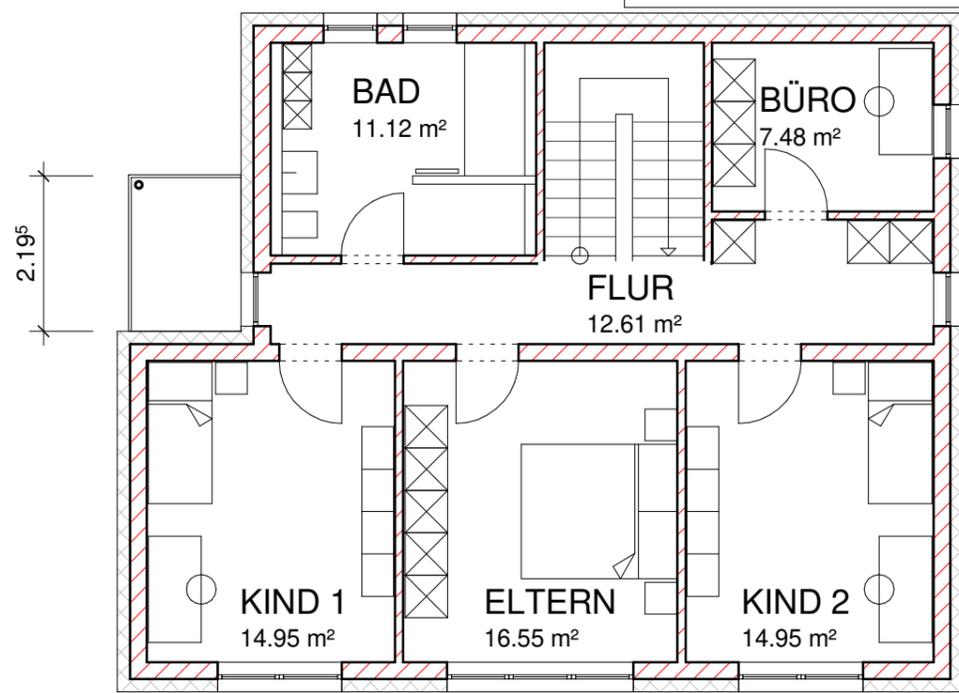
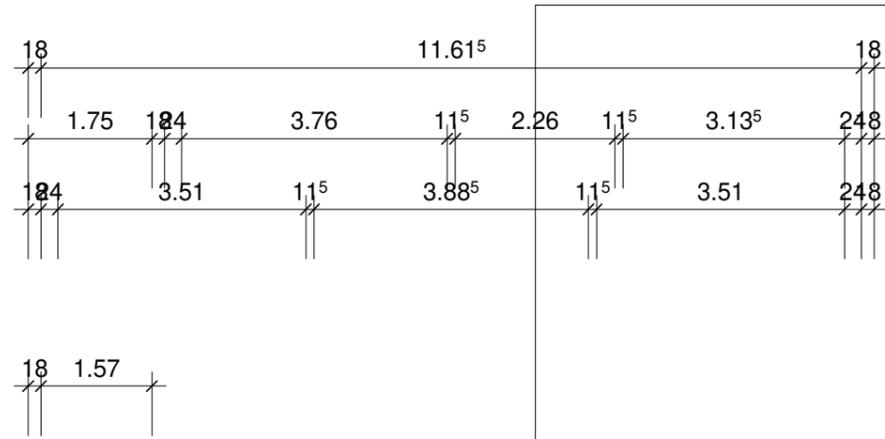
Weststraße 6, 74363 Güglingen

Plan **ERDGESCHOSS**

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

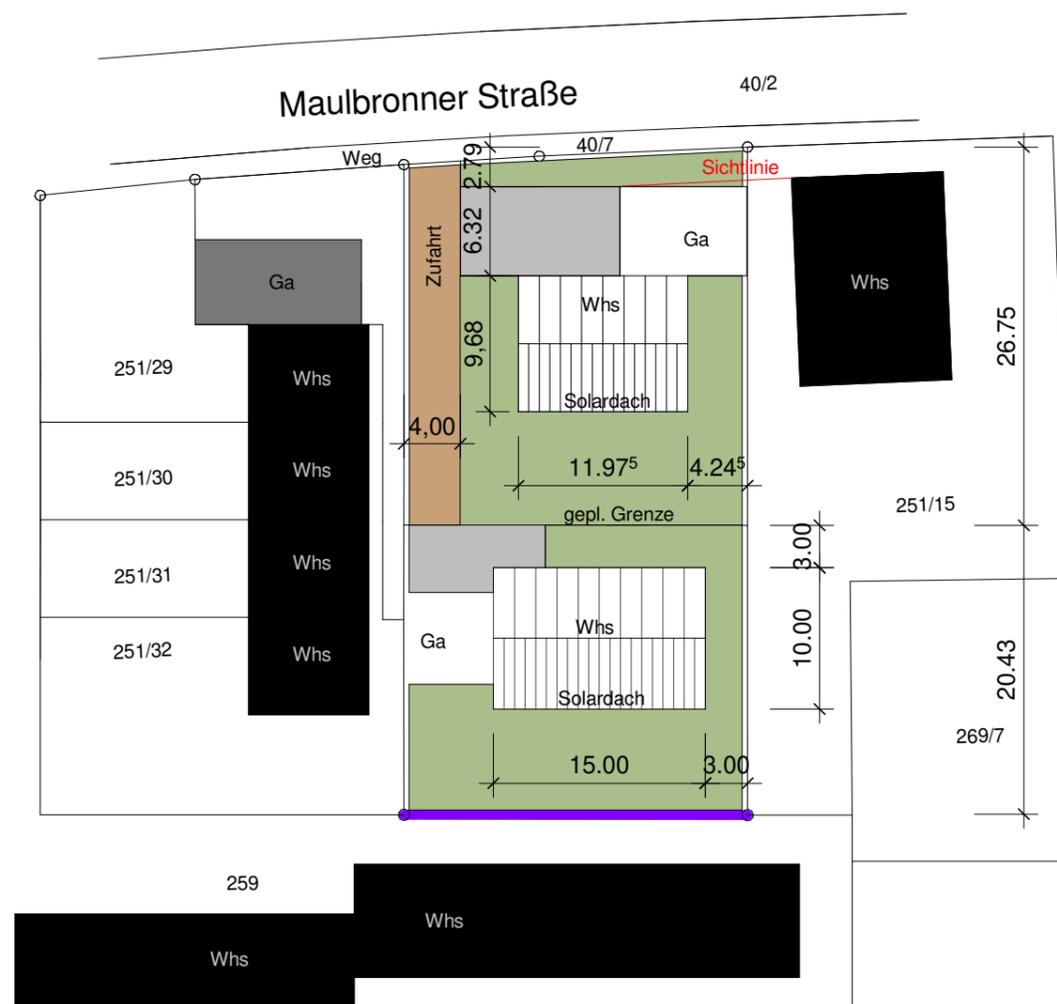
Maßstab 1 : 100

Projektnummer
2020_04
 25.06.2020
 Plannummer
20_04_Bau_01

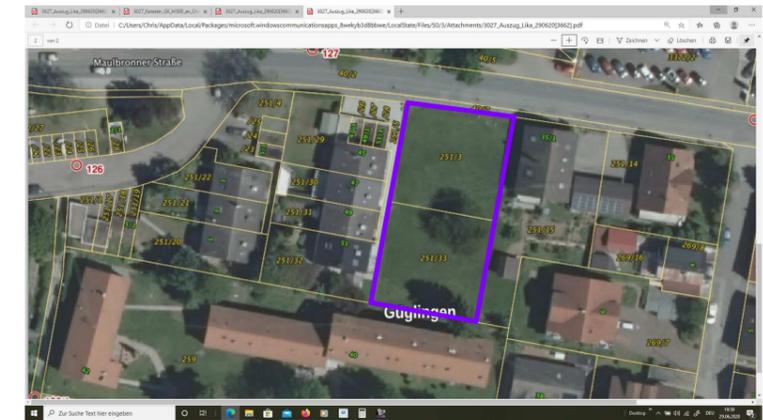
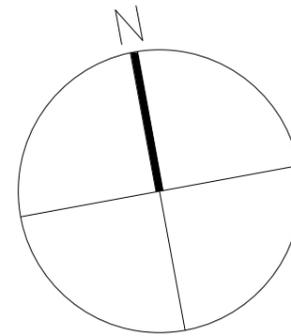


Projekt Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Maulbronner Straße 37/1, 74363 Güglingen	
Bauherr Ulrike und Stefan Bau	Weststraße 6, 74363 Güglingen
Plan OBERGESCHOSS + SCHNITT	
Planverfasser n28architekten christian croissant freier architekt talstraße 9 74363 güglingen +49 7135/14933 +49 7135/989999 cc@n28architekten.de	
Projektnummer 2020_04 25.06.2020	Plannummer 20_04_Bau_02
Maßstab 1 : 100	

Abwicklung Norden - Maulbronner Straße M. 1:200



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

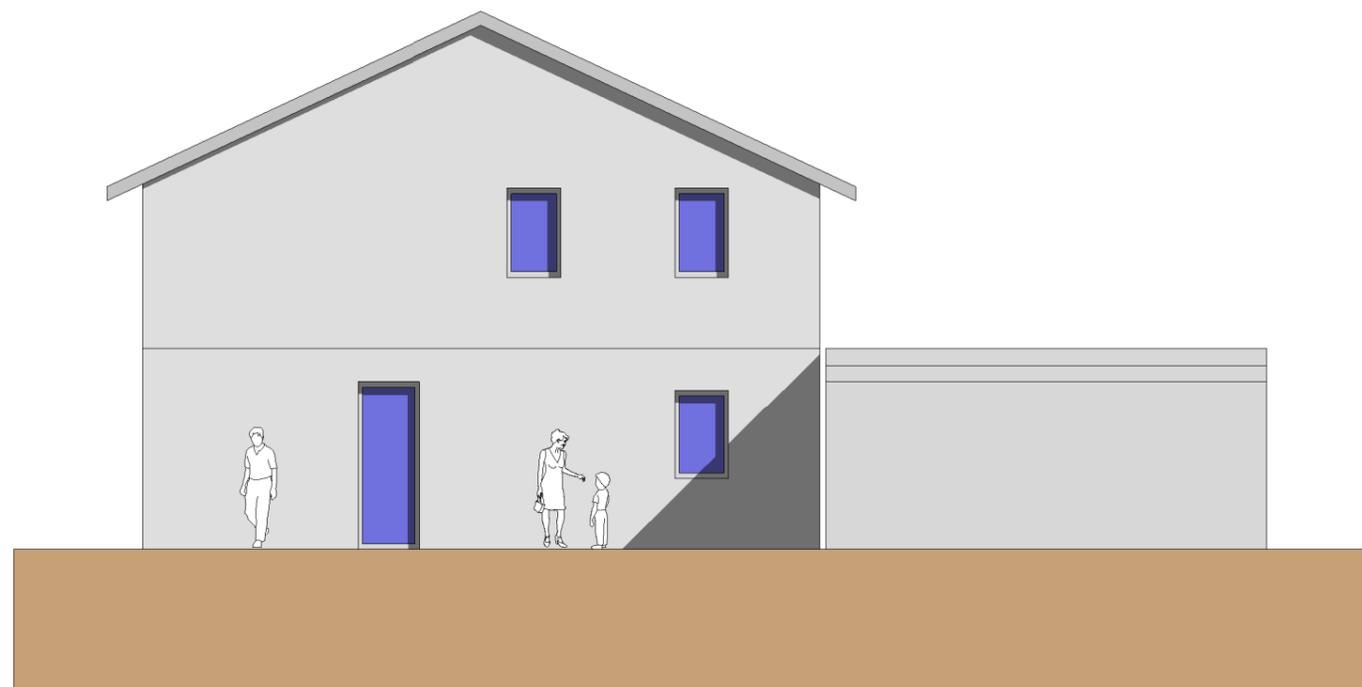
Wie
angezeigt

Projektnummer
2020_04
07/01/20

Plannummer
20_04_Bau_03



SÜDEN



OSTEN



WESTEN

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

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

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

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

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

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

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



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

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen und Umwelt
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 29.06.2021

„Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.02.2021 - 19.03.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Wasserversorgungstechnik Kenngott vom 08.02.2021	Gegen das Vorhaben liegen von Seiten der Stadtwerke Wasserversorgung keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 08.02.2021	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Pfaffenhofen vom 19.02.2021	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
4. Bundeswehr vom 11.02.2021	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.
5. Amprion GmbH vom 16.02.2021	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
6. Gemeinde Zaberfeld vom 16.02.2021	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen und zügigen Verlauf	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 17.02.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Brackenheim vom 19.02.2021	Mit Ihrem Schreiben vom 04. Februar 2021 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung“ der Stadt Güglingen gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
9. Deutsche Bahn AG vom 19.02.2021	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme.
10. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 19.02.2021	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
11. Stadt Güglingen vom 20.02.2021	Zu o. g. Bebauungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
12. Gemeinde Cleebronn vom 23.02.2021	Zu dem genannten Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Cleebronn nicht tangiert sind. Eine eventuelle weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
13. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 24.02.2021	Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Fertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg vom 26.02.2021</p>	<p>Laufende oder geplante Flurneuerordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Heilbronn direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Deutsche Telekom GmbH vom 05.03.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 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>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen nicht eindeutig als öffentliche Verkehrswege festgesetzt. Diese Flächen müssen aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>In diesem Fall bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes erfolgt über das im Bebauungsplan festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dies beinhaltet auch Telekommunikationsversorgung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: „Beschränkte ... Nutzungsbeschränkung.“ erfolgt ist.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Telekom wird über das Abwägungsergebnis informiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 vom 10.03.2021</p>	<p>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 § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind 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>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia-Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 071 1/904-151 17 Brigit.Mueller@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise 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 Gründungshorizonts, 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>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>20. Landratsamt Heilbronn vom 19.03.2021</p>	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Bei den Baugrundstücken handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Wiese. Innerhalb des Baugrundstücks stockt auf dem Flurstück 251/33 ein Laubbaum, welcher als Habitatbaum eingestuft wurde. Dieser Baum wird gemäß Punkt 4.1 Planungsrechtliche Festsetzung der Begründung mittels Pflanzbindung gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Eine Nutzung des Habitatbaumes als Lebensstätte von Brutvögeln und Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung, ob durch das geplante Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können, ist dieser Habitatbaum hinsichtlich Brutvögel und Fledermäuse in einer eingehenderen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen.</p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.9, 1.11, 1.12, 2.1, 2.2 und 2.3 werden begrüßt und sollten so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <p>a) Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) • Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) <p>b) Örtliche Bauvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgärten: Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens einem Drittel als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). 	<p>Der Kirschbaum wurde begutachtet. Das Ergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt. Höhlen oder adere, Für Fledermäuse als Quartier oder für höhlenbrütende Vogelarten zur Brut geeignete Strukturen, wurden nicht festgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Regelung Nr. 2.3 der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist auch in den Vorgärten zu beachten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>c) Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). <p>In die nachfolgende Entscheidung sollen folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung baubedingter Schädigungen des Habitatbaumes sind entsprechende Schutzvorkehrungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu treffen und einzuhalten. • Die Maßnahmen zum Schutz des Habitatbaumes sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu kontrollieren. <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.(Festsetzung 1.9 e))</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.(Festsetzung 1.9 e))</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei den nachfolgenden Entscheidungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden ist zu dokumentieren.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedungsbereich von Güglingen und grenzt direkt an die L 1103 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze; anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über eine 4m breite Zufahrtsstraße an die L 1103.</p> <p>Bei 4m Breite ist kein Begegnungsverkehr möglich. Die Zufahrtsstraße ist daher auf mind. 4,50m zu verbreitern. Die 4,50m orientieren sich am Mindestmaß für Wohnwege gem. den Bestimmungen der RAS 06.</p> <p>Es sollte stets vorwärts auf die L 1103 ausgefahren werden. Dafür sind die Hofbereiche als Wendefläche zu nutzen.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen entlang und zu öffentlichen Verkehrsflächen sollte eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten, da ansonsten die Sichtfelder beim Ausparken beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Sichtfelder im Zufahrtsbereich zur L 1103 dürfen nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Es handelt sich um eine private Grundstückszufahrt, nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von 0,80 m beschränkt.</p> <p>An privaten Grundstückszufahrten ist die Übersicht durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden im Bebauungsplan auf eine Höhe von max. 0,8 m beschränkt.</p>

Stadt Göglingen

BP Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung Artenschutzrechtliche Begutachtung eines Kirschbaums

Aufgabenstellung

Die Stadt Göglingen ändert den Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II“ in einer 1. Änderung für den Bereich zweier Grundstücke an der Maulbronner Straße, die anstatt mit Reihenhäusern mit zwei frei stehenden Wohnhäusern bebaut werden sollen.

Zwischen den beiden Baugrenzen steht ein Baum, der als „Habitatbaum“ eingestuft wurde. Er wird im Bebauungsplan zwar zum Erhalt festgesetzt und kann in die Planung integriert werden, es soll aber dennoch eine Begutachtung und Beurteilung hinsichtlich seiner Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen.

Bestand

Die Grundstücke wurden am 22.04.2021 begangen. Es handelt sich um eine Baulücke aus überwiegend regelmäßig gemähten Wiesenflächen, die in großen Teilen einen rasenartigen Charakter haben. Unterhalb einer kleinen Böschung steht der zu untersuchende Baum.

Es handelt sich um einen alten und morschen, mit Efeu überwachsenen Kirschbaum. Er hat zwar unten einen recht dicken Stammdurchmesser, teilt sich dann aber auf rd. 2 m Höhe bereits in mehrere Äste auf. Der Stamm konnte das Gewicht der Äste offenbar nicht tragen, sodass der untere Stammbereich von der Verzweigstelle bis fast zum Boden gespalten ist. Um ein weiteres Auseinanderbrechen zu verhindern, wurden einige ausladende Äste abgesägt und der Baum mit einem Spanngurt gesichert.

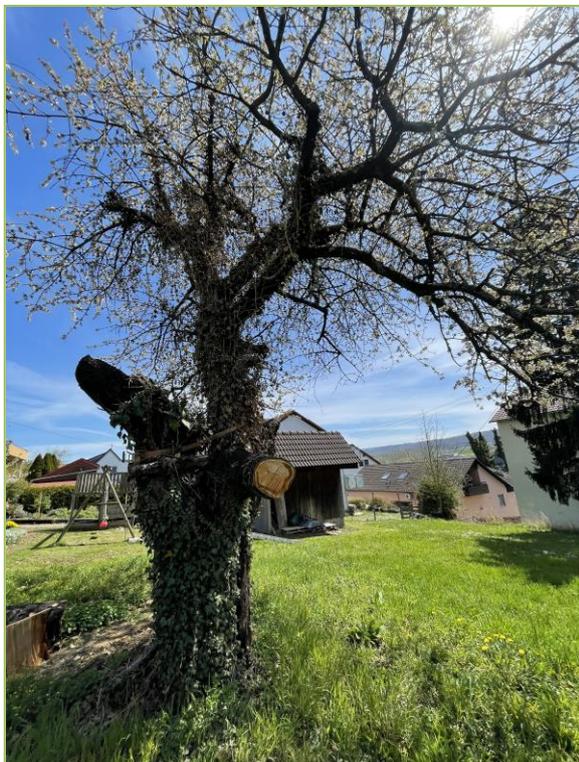


Abb.: mit Efeu überwachsener Kirschbaum

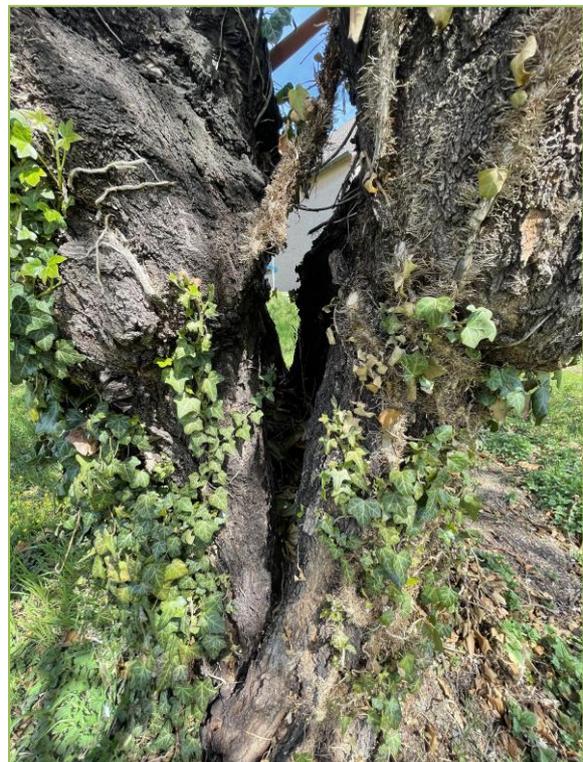


Abb.: Stammfuß bis fast zum Boden gespalten



Der noch laubfreie Baum wurde mit dem Fernglas abgesucht und die abgesägten Astteile begutachtet. Höhlen oder andere, für *Fledermäuse* als Quartier oder für höhlenbrütende *Vogelarten* zur Brut geeignete Strukturen, wurden nicht festgestellt.

Lediglich eine Amsel saß kurzzeitig am Baum und flog dann über die Maulbronner Straße davon. Der Baum kann potentiell für Frei- und Baumbrüter als Brutplatz dienen, alte Nester o.Ä. wurden aber ebenfalls nicht entdeckt.

Im Innenraum des gespaltenen Stamms gibt es eine dünne Mulmschicht. Es ist anzunehmen, dass die ein oder andere, auf Totholz angewiesene Insektenart und ggf. auch Käfer in dem Baum leben. Artenschutzrechtliche relevante Arten, wie bspw. der Eremit, finden aber keinen geeigneten Lebensraum. Sie brauchen Höhlen mit deutlich mächtigeren Mulmschichten, die idealerweise auch nicht in dem Maße der Witterung ausgesetzt sind, wie der Spalt im Kirschbaum.

Artenschutzrechtlich relevante Wirkungen

Der Baum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und wird zwischen den beiden geplanten Gebäuden erhalten. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit aus Verkehrssicherungsgründen weitere Äste, die herunter zu brechen drohen oder die Standfestigkeit des Baums gefährden, abgeschnitten werden müssen.

Auf Grund der oben beschriebenen Lebensraumbedeutung des Baums ist aber nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Mosbach, den 26.04.2021