

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 6
Vorlage Nr. 18/2023
Sitzung des Gemeinderates
am 28. Februar 2023
-öffentlich-

Bebauungsplan „Dorfmitte“, Gemarkung Eibensbach

- a) **Vorstellung und Billigung des Entwurfs**
- b) **Auslegungsbeschluss**
- c) **Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre**

Beschlussantrag:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorfmitte“, Eibensbach mit Datum 28.02.2023, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorfmitte“, Eibensbach wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.
- c) Die Satzung zur Veränderungssperre wird wie in der Anlage abgedruckt für die Dauer eines Jahres verlängert.

14.02.2023 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs

Das Gebiet in Eibensbach, welches durch die Güglinger Straße, Michaelsbergstraße und Tälestraße begrenzt wird, zeigt die Möglichkeit mittels Bebauungsplan den dörflichen Charakter zu festigen und das Umfeld der Marienkirche zu ordnen.

Der durch das Büro Käser Ingenieure ausgearbeitete und vorgestellte Entwurf des einfachen Bebauungsplans „Dorfmitte“, Eibensbach vom 28.02.2023 wird gebilligt.

b) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der einfache Bebauungsplan „Dorfmitte“, Eibensbach dient der Erhaltung des dörflichen Charakters der Eibensbacher Dorfmitte rund um die Marienkirche, die als ortsbildprägendes Bauwerk künftig neben den bestehenden Baufluchten Bezugsgröße für Neubauvorhaben darstellen soll.

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.

c) Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

In seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.2020 wurde für den vorgestellten Bereich eine Veränderungssperre erlassen mit dem Ziel, während der Verfahrensdauer des Bebauungsplanverfahrens nur Bauvorhaben, die dem geplanten Bebauungsplan entsprechen, zu ermöglichen. Die Satzung trat mit ihrer Veröffentlichung vom 23.04.2021 in Kraft. Kraft Gesetzes verliert eine Veränderungssatzung nach Ablauf von 2 Jahren ihre Rechtskraft, wenn sie nicht rechtzeitig verlängert wird (§ 17 BauGB).

Der Satzungstext für die Verlängerung um 1 Jahr ist in der Anlage 2 abgedruckt.

14.02.2023 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Entwurf

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dorfmitte

Maßstab 1: 750

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

Projektnummer: 320200819



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 28.02.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	15.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.04.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	28.02.2023
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 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Dorfmitte“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für kirchliche Zwecke.

Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die im Sinne dieser Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen.

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, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) in Normalnullhöhen festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Ist keine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, erfolgt die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe nach § 34 BauGB.

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

offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser ().

1.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB, § 22 BauNVO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m

überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

3. Unterschreitungen des festgesetzten Baulinien bis maximal 0,5 m sind zulässig. Größere Unterschreitungen sowie Überschreitungen der Baulinie können zugelassen werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

1.7 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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- e) Bei Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Vor den Maßnahmen sind Begehungen durch einen Sachkundigen erforderlich. Abhängig vom Ergebnis dieser Begehungen können weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich werden. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. (Auf Hinweis c) wird verwiesen)

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) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende 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).

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfmitte“:

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

a) Dachform der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Für Gebäudeanbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

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 und extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit. 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 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2.3 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) und als Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,5 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 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune (z.B. Zäune aus Sichtschutzelementen oder Stabgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzfolien) unzulässig.

Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedungen unzulässig

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) ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4 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.

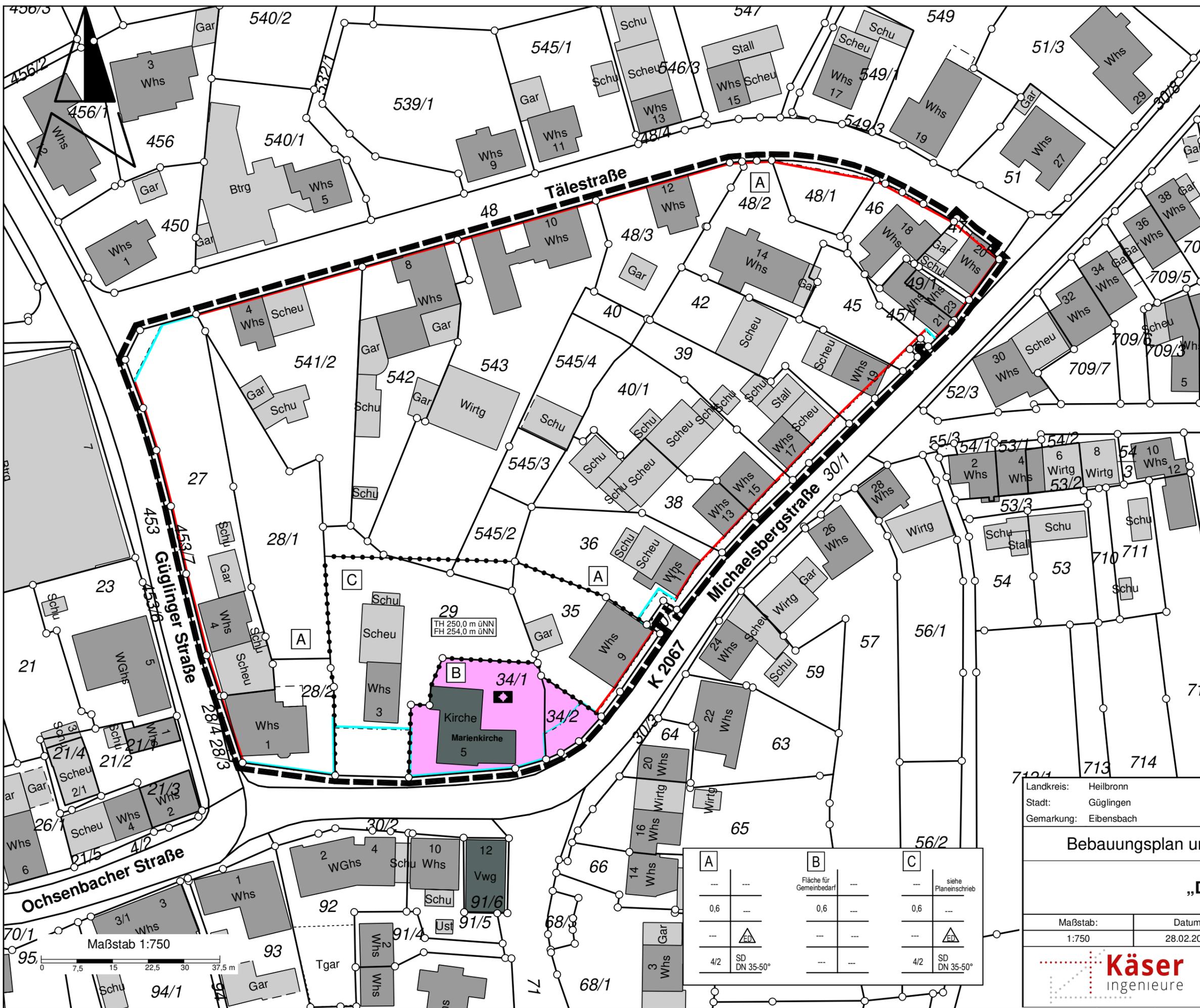
Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

2.5 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 (je Wohneinheit)

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



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- Innenbereich gem. § 34 BauGB
- Baugrundstück für Gemeinbedarf Fläche für kirchliche Zwecke

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

- 0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,6
- TH Traufhöhe gem. Textteil -als Höchstgrenze-
- FH Firsthöhe gem. Textteil -als Höchstgrenze-
- SD Satteldach
- DN zulässige Dachneigung
- 4/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaushälfte
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)

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

- Baulinie
- Baugrenze
- Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Maßstab 1:750

A		B		C	
0,6	---	0,6	---	0,6	---
---	△ ED	---	---	---	△ ED
4/2	SD DN 35-50°	---	---	4/2	SD DN 35-50°

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dorfmitte“

Maßstab: 1:750	Datum: 28.02.2023	Projekt-Nr.: 320200819	Alkis 2020
-------------------	----------------------	---------------------------	------------

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: Eibensbach

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dorfmitte

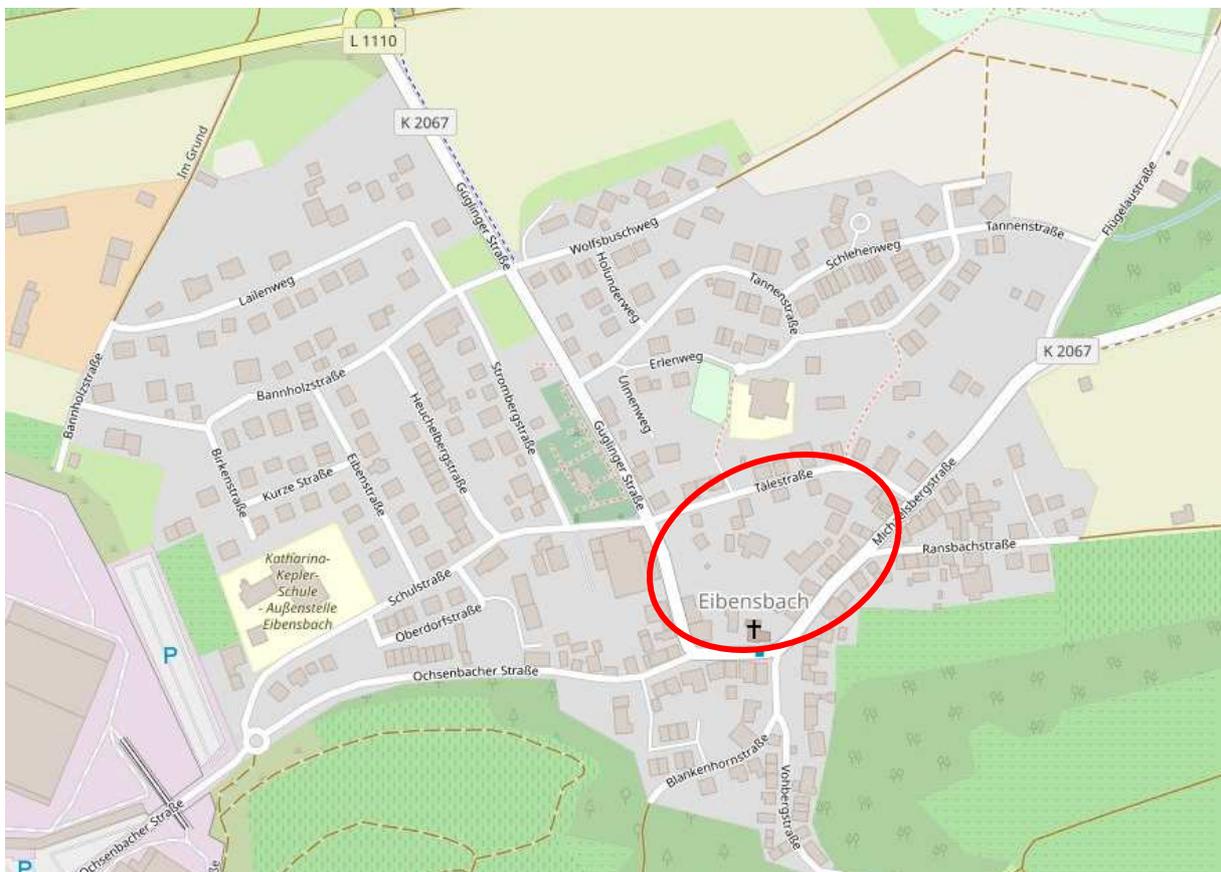
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Teilorts Eibensbach und umfasst das Gebiet zwischen Michaelsbergstraße, Güglinger Straße und Tälstraße (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 27, 28/1, 28/2, 29, 34/1, 34/2, 35, 36, 38, 39, 40, 40/1, 42, 45, 45/1, 46, 47, 48/1, 48/2, 48/3, 49/1, 541, 542, 543, 545/2, 545/3 und 545/4.



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.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll in dem bisher nicht überplanten Bereich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gesichert werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ausgenommen ist das Flurstück Nr. 34/1 (Marienkirche). Dieses ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen bisher nicht überplant. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine typische dörfliche Bebauung geprägt. Entlang der Straßen befinden sich vorwiegend die Wohngebäude, während der rückwärtige Bereich mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist. Bei den Freiflächen handelt es sich um dörfliche Hausgärten und befestigte Hofflächen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den typischen dörfliche Charakter des Plangebiets zu erhalten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den bestehenden Baufluchten entlang der Straßen, der Besiedlungsdichte und der Marienkirche als das Ortsbild prägendes Bauwerk.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und – sofern diese nicht ausreichend sind – nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan gewährleistet somit i. V. mit § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Gemengelage, die nicht eindeutig einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Der Standort der Marienkirche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Auf den an die Marienkirche angrenzenden Flächen wird außerdem die maximale Höhe baulicher Anlagen mittels Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch soll die städtebauliche Stellung dieses Gebäudes erhalten bleiben. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Kirchturm und liegt dort ungefähr auf Höhe des Übergangs vom Mauerwerk in den Fachwerkbereich. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Höhe des angrenzenden Pfarrhauses. Auf den weiteren Flächen ist die Gebäudehöhe auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Da sich die historische dörfliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur, aus der sich die bestehende städtebauliche Gemengelage entwickelt hat, noch in weiten Teilen erkennbar ist, wird für die Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen, einem Dorfgebiet entsprechend, der Faktor 0,2 festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Die bestehende Bebauung entlang der Michaelsbergstraße, der Güglinger Straße und der Tälestraße bildet klare städtebauliche Fluchten. Zum Erhalt dieser straßenbildprägenden Bebauung, werden entlang der genannten Straßen Baulinien festgesetzt. Eine Baulinie gibt zwingend vor, dass auf diese Linie gebaut werden muss. Sofern es städtebaulich verträglich ist, können Abweichungen von der Baulinie zugelassen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes sind, entsprechend der bestehenden Bebauung, im Plangebiet ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° – 50° zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeanbauten. Diese sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung sind Höhe und Art der Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,5 ha.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen - vor allem bei der Sanierung oder dem Abriss alter Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen.

Daher ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt, dass vor Abbrucharbeiten oder Baumaßnahmen eine Begehung des betreffenden Objekts notwendig ist und dass je nach Ergebnis weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig werden können.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 28.02.2023
Käser Ingenieure

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Satzung

über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet „Dorfmitte“, Gemarkung Eibensbach

Aufgrund der §§ 14, 16, 17 Abs. 1 S. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Güglingen in seiner Sitzung vom 28.02.2023 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die Geltungsdauer der bestehenden Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplanbereich „Dorfmitte“, Eibensbach vom 15.12.2020 (Bekanntmachung durch Veröffentlichung in der Rundschau Mittleres Zabergäu vom 23.04.2021) wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres.

Güglingen, 01.03.2023

Ulrich Heckmann,
Bürgermeister