

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2023 0027



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 14.05.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	04.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	14.06.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	14.06.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	24.06.2024 bis 26.07.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt, Güglingen den.....

Heckmann, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

a) Grundflächenzahl: vgl. Planeintrag

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeintrag): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt. Maßgeblich ist höchste Punkt der Dachfläche (Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. Kamine, Klimaanlage, Lüftungen), auch eingehaust, sowie ein Dachausstieg, auch raumhoch und massiv mit Türe, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Besondere (von §22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).

Zugelassen sind Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Offene und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Einhausungen für Fahrradstellplätze oder Müll sind allgemein (also auch innerhalb der Stellplatzflächen) zulässig.

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

- a) Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches).
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Die Beleuchtung ist 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. Zum Schutz von Fledermäusen ist eine nächtliche Außenbeleuchtung in den Außenanlagen des Kindergartens nördlich und östlich des Gebäudes im Zeitraum vom 01. April bis zum 15. September unzulässig.
- e) Mutterboden, 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. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst. Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- f) Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- g) Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien in das Baufeld ist es im Vorfeld und während der Baumaßnahme mittels eines Reptilien-/Amphibienschutzzaun zu sichern. Zudem ist die Entstehung von temporären Kleinstgewässern, z.B. in Fahrspuren oder Baugruben, zu vermeiden.

1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (Pb) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (1) und (6) WG).
- c) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- d) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- f) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- g) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf
- h) Entlang des Riedfurtbachs sind die gesetzlichen Anforderungen an den Gewässerrandstreifen zu beachten und zu befolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“:

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

a) Dachform und Dachneigung: Flachdach, Dachneigung max. 5°. Davon ausgenommen sind untergeordnete Aufbauten wie Einhausungen für technische Anlagen oder Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, etc.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind untergeordnete Aufbauten wie Einhausungen für technische Anlagen oder Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, etc.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer und Fassaden ohne Farbfestsetzungen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter/Stabmatten) und Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern (Durchschlupf).

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.