

Bürgermeisteramt · Postfach 69 · 74355 Bönningheim

Rathaus
Kirchheimer Str. 1
74357 Bönningheim

Fachbereich
Bürgermeister

Es schreibt Ihnen
Claudia Zimmermann

Zimmer: 103
Telefon: 07143/273-111
Zentrale: 07143/273- 0
Fax: 07143/273-116

Email: claudia.zimmermann@boennigheim.de

Unser Zeichen
Zi / 022.311

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum
17.01.2019

Einladung zur Sitzung des Gemeinderats

Am Freitag, 25. Januar 2019 findet um 18.00 Uhr eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats, im Rathaus, großer Sitzungssaal, statt.

Tagesordnung:

1. Bürgerfragestunde
2. Protokollbekanntgabe
3. Bebauungsplan „Altstadt“, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Bebauungsplan „Seewiesen“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
4. Bildung des Gemeindewahlausschusses für die Europa- und Kommunalwahlen
am 26. Mai 2019
5. Annahme von Spenden
6. Grundstücksangelegenheiten Schloßstr. 25; Erteilung der Sanierungsgenehmigung
und Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts – Beschluss
7. Grundstücksangelegenheiten Bismarckstr. 3; Entscheidung über die Ausübung des
Vorkaufsrechts - Beschluss
8. Sonstiges und Bekanntgaben

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/010

Federführung:

FB 1 - Innere Dienste und Bildung

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.41

Datum 10.01.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Altstadt" erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

25.01.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	26.04.2012	Öffentlich	6	
Gemeinderat	30.11.2012	Öffentlich	4	
Gemeinderat	08.11.2013	Öffentlich	4	2013/139
Technischer Ausschuss	10.12.2018	Nicht öffentlich	2	2018/163
Technischer Ausschuss	10.12.2018	Nicht öffentlich	2	2018/170

Beschlussvorschlag:

1. Die vorliegende Planung wird gemäß der Beratung als Bebauungsplanentwurf gebilligt.
2. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen und dem Gemeinderat zur Prüfung der Anregungen wieder vorzulegen,

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

bisheriges Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altstadt“ wurde am 26.04.2012 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.07. – 05.10.2012 statt. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 30.11.2012 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 24.06. – 24.07.2013. In diesem Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange angehört. Die Beratung der Anregungen fand am 08.11.2013 statt. Der Bebauungsplan hatte damit das Stadium der Planreife erreicht, d.h. alle formalen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss lagen vor.

Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt die sogenannten „Neuordnungsbereiche“ um Köllesturm, Burgplatz, Marktplatz, Dolloch (westliche Schloßstraße), Beginnenhaus und Kirchberg noch nicht so weit entwickelt wie gewünscht. Deshalb sollte der Satzungsbeschluss erst dann erfolgen, wenn weitgehende Klarheit über die bis dahin noch unüberplanten Teilbereiche erzielt werde.

Satzung Veränderungssperre:

Zwischenzeitlich war es auch erforderlich, eine Veränderungssperre über das Gebiet zu erlassen. Der Gemeinderat hat am 25.09.2015 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Altstadt“ erlassen.

weiteres Vorgehen:

Inzwischen sind alle Bereiche in der Altstadt soweit überplant, dass das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann. Nach dem erneuten Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf nochmals öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange hiervon unterrichtet. Der Satzungsbeschluss soll vor der Sommerpause erfolgen. Nach dessen Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Details zu den Neuordnungsbereichen sowie auch die Ergebnisse der Vorberatung im Technischen Ausschuss wird Städteplaner Neulinger vom Büro Zoll, Stuttgart in der Sitzung vorstellen, zusätzlich einige wenige Ergänzungs- und Änderungsvorschläge zum Textteil unterbreiten.

Anlagen:

- Übersichtsplan „Altstadt“ (bisheriger Stand; Planreife)
- Bebauungsplanentwurf „Altstadt“; erneuter Entwurf
 - Erhaltungssatzung
 - Textteil und Örtliche Bauvorschriften
 - Begründung
 - Zeichnerischer Teil
- Detailpläne
 - Köllesturm, Kelterplatz, Ringstraße / Schmale Gasse
 - Burgplatz
 - Marktplatz
 - Schloßstraße-West
 - Kirchberg
 - Beginnenhaus / Diebsturm

- Anlagen:
- Anlage 1 - 131015_E_Planreife
 - Anlage 2 - 08-007 E II Erh 20190111
 - Anlage 3 - 08-008 E II 4 Text 20190114
 - Anlage 4 -08-007 E II 1 Begr 20190111
 - Anlage 5 - 190114_E_Beschl_Zeichn_Beschl_final
 - Anlage 6 - 190111_SE_Bereich_Köllesturm
 - Anlage 7 - 190111_SE_Bereich Burgplatz
190114_SE_Bereich Marktplatz
 - Anlage 9 - 190111_SE_Bereich Schlosstr_West
 - Anlage 10 - 190111_SE_Bereich Kirchberg
 - Anlage 11 - 190114_Bereich 8 Beginenhaus



GEB A1	TH min: 5,5m ü. EFH TH max: 7,5m ü. EFH FH max: 14,0m ü. EFH
a	SD DN min: 48'
GEB A2	TH min: 7,5m ü. EFH TH max: 10,0m ü. EFH FH max: 16,5m ü. EFH
a	SD DN min: 48'
GEB A3	TH min: 5,5m ü. EFH TH max: 6,8m ü. EFH FH max: 13,5m ü. EFH
g	SD DN min: 48'
GEB B1	TH max SD,PD = 7,5m ü. EFH OK max FD = 7,5m ü. EFH FH max PD = 7,5m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 14,0m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B2	TH max SD,PD = 10,0m ü. EFH OK max FD = 10,0m ü. EFH FH max PD = 10,0m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 16,5m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B3	TH max SD,PD = 6,8m ü. EFH OK max FD = 6,8m ü. EFH FH max PD = 6,8m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 13,5m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B4	OK Geb.: max 3,5m ü. Gelände
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Neuordnungsbereiche: Flächen deren städtebaulicher planerischer Zweck erst im weiteren Verfahrensbauformuliert werden. Geöffnete Aussagen haben vorläufigen Charakter zur Beurteilung von Bauvorhaben während des B-Planverfahrens.

Grundstücksfächen

GEB A1, A2, A3 nicht rückwärtige Bereiche (Hinweis: vollumfänglicher Geltungsbereich für Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

GEB B1, B2, B3, B4 rückwärtige Bereiche (Hinweis: Geltungsbereich für reduzierte Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)
Beispiele für den Eintrag in die Schablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksfächen.

GEB A1 Gebiethal A1
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Gebäudeoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
o nicht überbaubare Grundstücksfächen überbaubare Grundstücksfächen
Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
+ Firstrichtung des Hauptbaukörpers
+ alternative Firstrichtung

Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o öffentliche Grünfläche
o private Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr, fr, lr Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr) zu belastende Flächen

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GA/P Garagen öffentlich / privat

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Pflanzhalter für Pflanzgebote und Pflanzbindungen)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen
o Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile und Festsetzungen
o Abgrenzung Höhenfestsetzung EFH
o Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudefestsetzung

nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
o Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)
SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach
WD Walmdach

Fälschschemata Schablone
Gebietsteile Höhe baulicher Anlage
Bauweise Dachform, Dachneigung

Allgemeine / sonstige Planzeichen:
s höher gleich (Hochstmaß)
z größer gleich (Mindestmaß)
min. Minimalwert
max. Maximalwert
EFH = 222,00 Erdgeschossfußbodenhöhe

o Umgrenzung Boden belastet (Verdachtsfläche und/oder nachgewiesen)

o ungenügender Verlauf ehemalige Straßen

o bestehende Gebäude

o nachrichtlich Bestandsgestaltung öffentlicher Raum

Maßstab: (original 1:500)
0 5 10 20 30 40 50 m

Stadt Bönningheim
Wein- und Museumstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Altstadt"
zeichnerischer Teil Entwurf (Planreife)
Stand 8.11.2013

Verfahrensvermerk:
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 30.07.2013
Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
Beschluss des Gemeinderats am
In Kraft treten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
Gefertigt: Stütfgart, den Bönningheim, den
Bearbeitung:

ARCHITECTEN P. F. R. ZOLL
STADTPLANER
Kornelius Bamberger
Bürgermeister

ZOLL
Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensmerkmalen. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/010

Federführung:

FB 1 - Innere Dienste und Bildung

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.41

Datum 10.01.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Altstadt" erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

25.01.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	26.04.2012	Öffentlich	6	
Gemeinderat	30.11.2012	Öffentlich	4	
Gemeinderat	08.11.2013	Öffentlich	4	2013/139
Technischer Ausschuss	10.12.2018	Nicht öffentlich	2	2018/163
Technischer Ausschuss	10.12.2018	Nicht öffentlich	2	2018/170

Beschlussvorschlag:

1. Die vorliegende Planung wird gemäß der Beratung als Bebauungsplanentwurf gebilligt.
2. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen und dem Gemeinderat zur Prüfung der Anregungen wieder vorzulegen,

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

bisheriges Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altstadt“ wurde am 26.04.2012 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.07. – 05.10.2012 statt. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 30.11.2012 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 24.06. – 24.07.2013. In diesem Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange angehört. Die Beratung der Anregungen fand am 08.11.2013 statt. Der Bebauungsplan hatte damit das Stadium der Planreife erreicht, d.h. alle formalen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss lagen vor.

Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt die sogenannten „Neuordnungsbereiche“ um Köllesturm, Burgplatz, Marktplatz, Dolloch (westliche Schloßstraße), Beginnenhaus und Kirchberg noch nicht so weit entwickelt wie gewünscht. Deshalb sollte der Satzungsbeschluss erst dann erfolgen, wenn weitgehende Klarheit über die bis dahin noch unüberplanten Teilbereiche erzielt werde.

Satzung Veränderungssperre:

Zwischenzeitlich war es auch erforderlich, eine Veränderungssperre über das Gebiet zu erlassen. Der Gemeinderat hat am 25.09.2015 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Altstadt“ erlassen.

weiteres Vorgehen:

Inzwischen sind alle Bereiche in der Altstadt soweit überplant, dass das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann. Nach dem erneuten Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf nochmals öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange hiervon unterrichtet. Der Satzungsbeschluss soll vor der Sommerpause erfolgen. Nach dessen Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Details zu den Neuordnungsbereichen sowie auch die Ergebnisse der Vorberatung im Technischen Ausschuss wird Städteplaner Neulinger vom Büro Zoll, Stuttgart in der Sitzung vorstellen, zusätzlich einige wenige Ergänzungs- und Änderungsvorschläge zum Textteil unterbreiten.

Anlagen:

- Übersichtsplan „Altstadt“ (bisheriger Stand; Planreife)
- Bebauungsplanentwurf „Altstadt“; erneuter Entwurf
 - Erhaltungssatzung
 - Textteil und Örtliche Bauvorschriften
 - Begründung
 - Zeichnerischer Teil
- Detailpläne
 - Köllesturm, Kelterplatz, Ringstraße / Schmale Gasse
 - Burgplatz
 - Marktplatz
 - Schloßstraße-West
 - Kirchberg
 - Beginnenhaus / Diebsturm

- Anlagen:
- Anlage 1 - 131015_E_Planreife
 - Anlage 2 - 08-007 E II Erh 20190111
 - Anlage 3 - 08-008 E II 4 Text 20190114
 - Anlage 4 -08-007 E II 1 Begr 20190111
 - Anlage 5 - 190114_E_Beschl_Zeichn_Beschl_final
 - Anlage 6 - 190111_SE_Bereich_Köllesturm
 - Anlage 7 - 190111_SE_Bereich Burgplatz
190114_SE_Bereich Marktplatz
 - Anlage 9 - 190111_SE_Bereich Schlosstr_West
 - Anlage 10 - 190111_SE_Bereich Kirchberg
 - Anlage 11 - 190114_Bereich 8 Beginenhaus



GEB A1	TH min: 5,5m ü. EFH TH max: 7,5m ü. EFH FH max: 14,0m ü. EFH
a	SD DN min: 48'
GEB A2	TH min: 7,5m ü. EFH TH max: 10,0m ü. EFH FH max: 16,5m ü. EFH
a	SD DN min: 48'
GEB A3	TH min: 5,5m ü. EFH TH max: 6,8m ü. EFH FH max: 13,5m ü. EFH
g	SD DN min: 48'
GEB B1	TH max SD,PD = 7,5m ü. EFH OK max FD = 7,5m ü. EFH FH max PD = 7,5m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 14,0m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B2	TH max SD,PD = 10,0m ü. EFH OK max FD = 10,0m ü. EFH FH max PD = 10,0m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 16,5m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B3	TH max SD,PD = 6,8m ü. EFH OK max FD = 6,8m ü. EFH FH max PD = 6,8m ü. EFH FH max SD, SDversetzt = 13,5m ü. EFH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B4	OK Geb.: max 3,5m ü. Gelände
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Neuordnungsbereiche: Flächen deren städtebaulicher planerischer Zweck erst im weiteren Verfahrensbauformuliert werden. Geöffnete Aussagen haben vorläufigen Charakter zur Beurteilung von Bauvorhaben während des B-Planverfahrens.

Grundstücksfächen

GEB A1, A2, A3
nicht rückwärtige Bereiche (Hinweis: vollumfänglicher Geltungsbereich für Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

GEB B1, B2, B3, B4
rückwärtige Bereiche (Hinweis: Geltungsbereich für reduzierte Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)
Beispiele für den Eintrag in die Schablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksfächen.

GEB A1
Gebietsteil A1
EFH
Erdschossfußbodenhöhe
TH
Traufhöhe
FD
Firsthöhe
OK
Gebäudeoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfächen
überbaubare Grundstücksfächen
Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
→ Firstrichtung des Hauptbaukörpers
+ alternative Firstrichtung

Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan
private Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr, fr, lr
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr) zu belastende Flächen

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GA/P
Garagen öffentlich / privat

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Pflanzhüter für Pflanzgebote und Pflanzbindungen)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile und Festsetzungen
- - - - - Abgrenzung Höhenfestsetzung EFH
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung

nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)
SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach
WD Walmdach

Fälschschemata Schablone
Gebietsteile Höhe baulicher Anlage
Bauweise Dachform, Dachneigung

Allgemeine / sonstige Planzeichen:
s höher gleich (Hochstmaß)
z größer gleich (Mindestmaß)
min. Minimalwert
max. Maximalwert
EFH Erdschossfußbodenhöhe
s 22,2a

Umgrünung Boden belastet (Verdachtsfläche und/oder nachgewiesen)
ungefährer Verlauf ehemaliger Straßen
bestehende Gebäude
nachrichtlich Bestandsgestaltung öffentlicher Raum

Maßstab: (original 1:500)
0 5 10 20 30 40 50 m

Stadt Bönningheim
Wein- und Museumstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Altstadt"
zeichnerischer Teil Entwurf (Planreife)
Stand 8.11.2013

Verfahrensvermerk:
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 30.07.2013
Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
Beschluss des Gemeinderats am
In Kraft treten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
Gefertigt: Stützgart, den Bönningheim, den
Bearbeitung:
ARCHITECTEN P. F. T. R. ZOLL
STADTPLANER
HERRMANNSTR. 20
D-15115 STUTTGART
TEL. 07141 2411-0
FAX 07141 2411-10
www.zoll-stadtplaner.de
mailto:info@zoll-stadtplaner.de
Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensmerkmalen. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.
Kornelius Bamberger
Bürgermeister

STADT BÖNNIGHEIM

Bebauungsplan „ALTSTADT“ mit

**Teil I:
Textteil und Örtliche Bauvorschriften**

**Teil II:
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen
und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssat-
zung)**

**Teil III:
Begründung**

II. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Zum Planbereich „Altstadt“

Stand: 11.01.2019

A Rechtsgrundlagen

gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 74 LBO

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadt“

C Satzungszweck

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) 1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischen Elemente (§ 74 LBO)

D Genehmigungspflicht

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig. Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der LBO baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

E Denkmalschutz

„Alle Maßnahmen an Gebäuden und Baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

F Bestandsgebäude

Historisch bedeutsame Bausubstanz in den Gebietsteilen A ist zu erhalten. Ausnahmsweise ist in begründeten Fällen ein Abriss zulässig.

G Anbauten

siehe Festsetzungen Bebauungsplan

H Neubauten

siehe Festsetzungen Bebauungsplan

I Verfahrensregeln

I.1 Antragsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder zum Abriss einer Anlage ist schriftlich bei der Stadt Bönningheim zu stellen.

Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. § 53 LBO einzureichen.

I.2 Abweichungen

Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 56 LBO

I.3 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 75 LBO ordnungswidrig.

I.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT BÖNNIGHEIM

Textteil zum

einfachen Bebauungsplan „Altstadt“

mit Örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

erneuter ENTWURF

Aufgestellt: ne/GK

Stuttgart, den 05.04.2012/30.11.2012/03.06.2013/8.11.2013/05.12.2018/11.01.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Rechtsgrundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO)

1 Gebietsteile (GEB A, GEB B, etc.)

Die Gebiete GEB A1, A2, A3 bezeichnen nichtrückwärtige Bereiche.
Die Gebiete GEB B1, B2, B3, B4 bezeichnen rückwärtige Bereiche.
(siehe hierzu Begründung zum B-Plan „Altstadt“)

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Art der Nutzung ist in allen Gebietsteilen nicht festgesetzt.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA) im Gebietsteil A (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

- a) **Bezugshöhen (BZH)** s. Planeinschrieb. Ist keine BZH im Plan festgesetzt so darf die BZH max. 0,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über der angrenzenden Verkehrsfläche (sofern sie an die Verkehrsfläche angrenzen) liegen. Basis ist der höchste Punkt entlang des Gebäudes sowohl in der Geländeoberfläche als auch in der Verkehrsfläche. Abweichungen sind zulässig, wenn dies zur Entwässerung im Freispiegelgefälle erforderlich ist sowie bei Bestandsgebäuden.
- b) **Traufhöhen (TH)** Die Traufhöhen sind als Mindest- und Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut. **TH=** Traufhöhen über der Bezugshöhe.
- c) **Firsthöhen (FH)** Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B.: First der Satteldächer oder obere Kante bei geneigten Dachflächen). **FH=** Firsthöhe über Bezugshöhe.
- d) **Gebäudeoberkanten (OK)** Die Oberkanten sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung von Gebäuden (z.B. Attika bei Flachdachgebäuden). **OK=** Gebäudehöhen über der Bezugshöhe.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

3.2 **Höhe baulicher Anlagen im Gebietsteil B:**

Die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen von Gebäuden und Gebäudeteilen im GEB B entsprechen den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den korrespondierenden Baugebietsteilen GEB A. Maximale Oberkanten von Flachdächern inkl. Attika entsprechen den maximalen Festsetzungen der Traufhöhen Oberkanten des Baukörpers in Baugebietsteil A

4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise im GEB B (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise im GEB A3 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Baugebietsteil GEB A1, A2

- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 11,5 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet ist. Ausnahmen sind zulässig wenn die relevanten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegliederung und zur Fassadengestaltung eingehalten bleiben.
- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 18,0 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche angeordnet ist.
- dürfen die Gebäude abweichend von der geschlossenen Bauweise auch nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) (entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

5.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

5.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen. Baukörpergliedernde Rücksprünge von der Baulinie sind in geringfügigem Maß zulässig. Die Festsetzung ist auch erfüllt, wenn die betreffende Gebäudekante bis auf ein Toleranzmaß von 50cm an die Baulinie heranrückt.

6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

6.1 **Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:**

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten oder möglichen Richtungen der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) sind für den Baukörper maßgebend.

6.2 **Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:**

Im Baugebietsteil B1, B2, B3 und B4 ist keine Stellung der Baukörper festgesetzt.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

7.1 Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:

Im Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3 ist die Erstellung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wie folgt beschränkt:

- Garagen dürfen nicht als eigenständige Garagenbauwerke innerhalb der Baugebietsteile GEB A1, A2, und A3 errichtet werden. Offene Stellplätze sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- Garagen in Hauptgebäude sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- überdachte Stellplätze und Carports sind als eigenständige Bauwerke nicht zulässig. Als Anbauten sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:

Im Baugebietsteilen GEB B dürfen Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und in besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen erstellt werden.

7.3 Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile GEB A und B

Auf diesen Flächen sind keine Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

8 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe Planeinschrieb

9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Grünfläche – Grünanlage

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen als Grünanlage. Innerhalb ihrer Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Fläche angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

9.2 Private Grünflächen Grünfläche und Gartenland

Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung inklusive Nebenanlagen freizuhalten. Offene Stellplätze sind in festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

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

gr1 lr 1fr1 – zugunsten der Allgemeinheit
gr2 lr 2 fr 2 – zugunsten der Anlieger

11 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pfb 1 – Einzelbaum

Mit Pflanzbindung belegte Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. (siehe Pflanzliste 1)

Pfg 1 – Einzelbaum

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der einzelne Standort kann sich um bis zu 3,00 m verschieben, die Anzahl der Einzelpflanzgebote ist jedoch bindend. (siehe Pflanzliste 1)

Pflanzliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

12 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den Baugebietsteilen B sind Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In Baugebietsteilen A sind Nebenanlagen nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B.: wenn der Grundstückszuschnitt keine Nebenanlagen in Baugebietsteil B ermöglicht). In den Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile A und B sind keine Nebenanlagen zugelassen.

II. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 und 6 BauGB)

Bodendenkmale siehe Hinweise

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) für den Bebauungsplan „Altstadt“

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

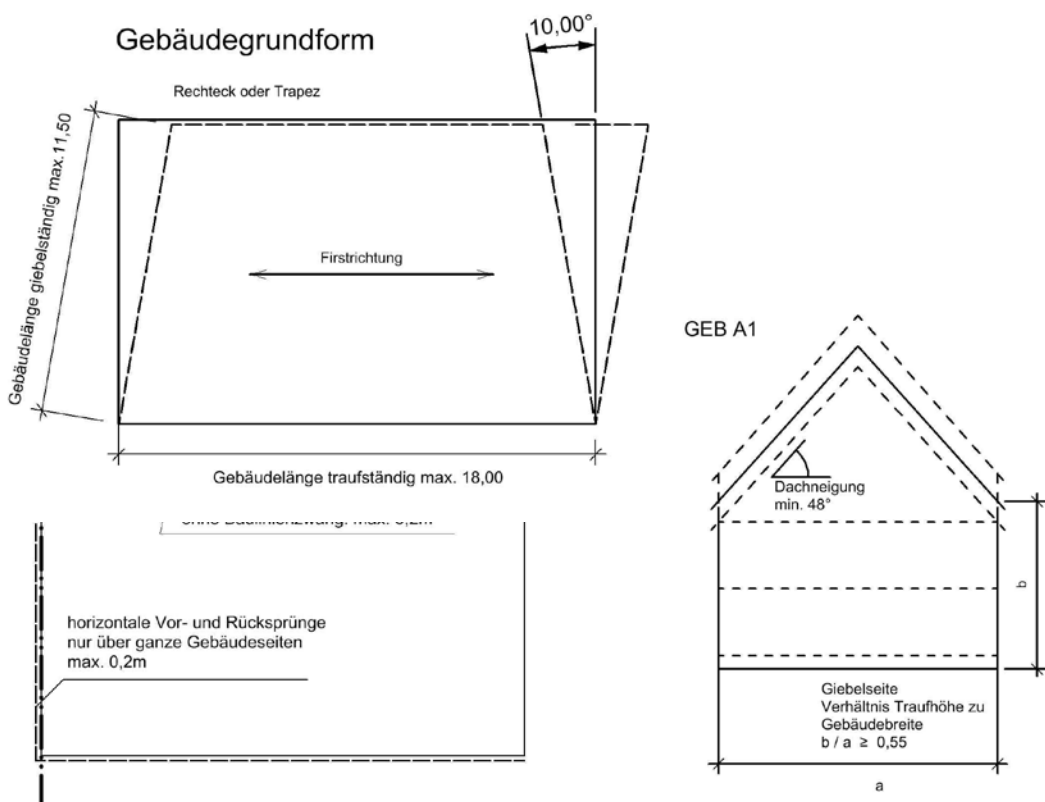
1.1.1 Baukörper / Dachform

Baugebietsteil GEB A1, A2

a) Baukörper

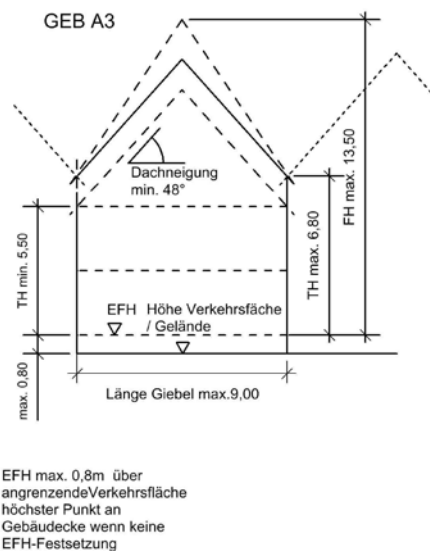
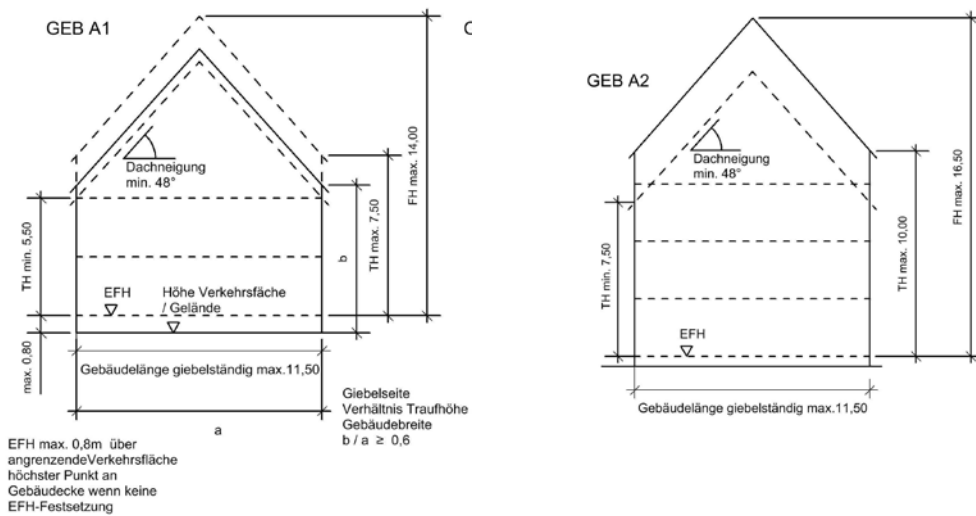
Die Baukörper und alle Baukörperteile müssen allgemein im Grundriss eine rechteckige oder trapezförmige Grundform aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel in den Gebäudeecken sind zur Erfüllung der Baulinienfestsetzungen allgemein und sonst bis zu 10° zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig. (siehe Skizze Planteil). Gebäude mit einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge, laut planungsrechtlicher Festsetzungen, müssen eine baukörperliche Gliederung aufweisen, so dass das sich aus Einzelbaukörpern zusammensetzende Gesamtgebäude wirkt, wie wenn es sich um eine Reihung von Einzelgebäuden handelt. (z.B.: durch Fassadenrücksprünge, Fassadenversatz, Änderung oder Drehung der Firstrichtung, Höhenversatz der Geschossebenen). Jeder Teilbaukörper hat für sich die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen einzuhalten.

Die rechteckige oder trapezförmige Grundform der Gebäudeaußenkanten sind unter Einhaltung der nachfolgend genannten Toleranzen bis zur Traufe beizubehalten. Vertikale Gebäudevorsprünge und Rücksprünge von Zwerchhäuser sind auf den Gebäudeseiten ohne Baulinienzwang bis zu einer Tiefe von 0,2m und einer maximalen Länge von 5m zulässig. Horizontale Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,2m sind pro Geschoss nur zulässig, wenn diese sich über die gesamte Gebäudeseite erstrecken. Auf der Giebelseite des Gebäudes muss das Verhältnis von Gebäudehöhe (von der mittleren Hausgrundhöhe bis zur Traufhöhe) zur Gebäudelänge minimal 0,55 betragen.



b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind nur Satteldächer. Der First ist bezogen auf den Hausgrund mittig auszurichten, unterschiedliche Neigungen des Hauptdaches sind unzulässig. Zulässig sind Dachneigungen von mindestens 48°. Zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,5m als Flachdach ausgebildet werden.



Baugebietsteil GEB A3

a) Baukörper

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechteckigen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel sind nicht zulässig. Es sind nur Baukörper zulässig, die zur Gerbergasse eine giebelständige Bebauung (Hinweis: siehe auch planungsrechtliche Bestimmung zur Bauweise Punkt 3 geschlossene Bauweise Bebauung nach Planungsrecht) mit maximaler Baukörperlänge von 9m oder die Gliederung längerer Baukörper in lückenlos gereimte, jeweils gestalterisch unterschiedlich behandelte Giebelfassaden mit maximaler Länge von 9m. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,0m als Flachdach ausgebildet werden.

b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer nach den Vorgaben zu Baugebietsteilen A1 und A2

Baugebietsteil GEB B1, B2, B3, B4

a) Baukörper,

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechtwinkligen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel von +/- 10° sind zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig.

b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Gekrümmte Dächer (z.B.: Tonnendächer) sind nicht zulässig. Einzuhaltende Vorgaben für Dachform und Dachneigung aus dem Baugebietsteil A, die sich aufgrund von Baukörperdimension und Gebäudestellung in das Baugebietsteil B erstrecken sind für diesen Baukörper auch im Baugebietsteil B einzuhalten. (z.B.: der Giebel eines traufständigen Gebäudes mit Satteldach erstreckt sich ab einer Tiefe von ca. 6m gemessen von der Verkehrsfläche in das Baugebietsteil B. Dieser Giebel muss nach 1.1.1 Baukörper / Dachform GEB A Punkt a.) und Punkt b.) vervollständigt werden. (Hinweis: Allerdings sind andere zulässige Bauteile im Baugebietsteil B, die nicht von der obigen Vorgabe betroffen sind weiterhin zulässig (z.B.: Balkone.)

1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nur in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

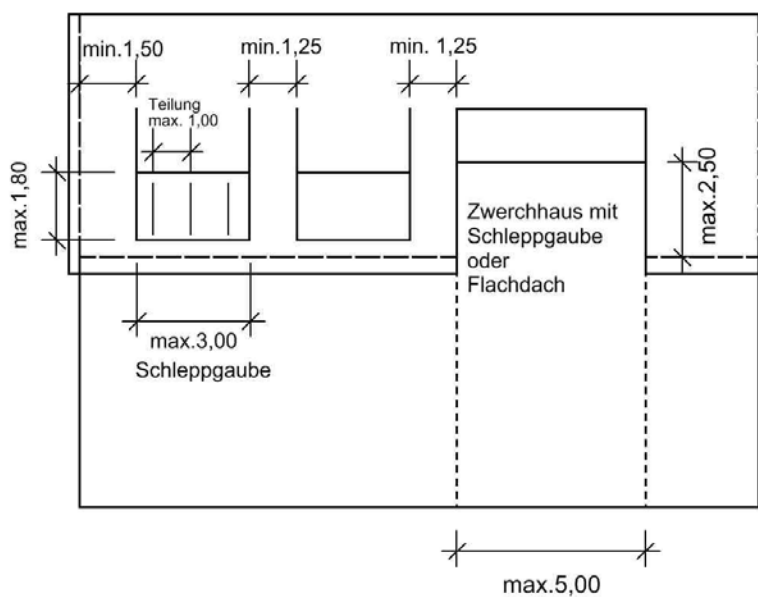
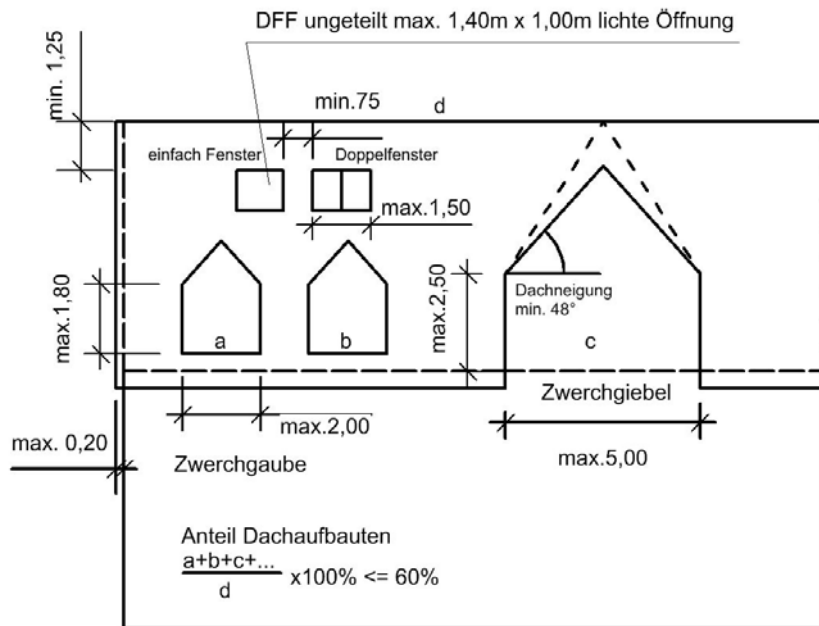
1.1.2.1 Abstände, Anteile Dachfläche

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60% der zugehörigen Trauflänge des Daches, gemessen jeweils von den Ortgangkanten, betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und anderen Bauteilen muss mindestens 1,25m betragen.

Dachflächenfenstern müssen zu anderen Bauteilen einen Mindestabstand von 0,75m einhalten. Dachflächenfenster sind nicht auf gleicher Ebene/ Höhenlage wie Dachaufbauten (ausgenommen Zwerchgiebel) zulässig. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand zum Ortgang von allen Dachaufbauten von 1,5m einzuhalten.

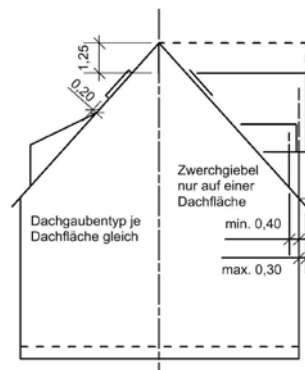
Alle Aufbauten und Öffnungen müssen, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B.: Zwerchgiebel) getroffen sind, mit ihrem obersten Abschluss einen lotrechten Mindestabstand zum First von min. 1,25 m einhalten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen bis max. 10% gegenüber den oben genannten Zahlenwerten aus konstruktiven Gründen (z. B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.



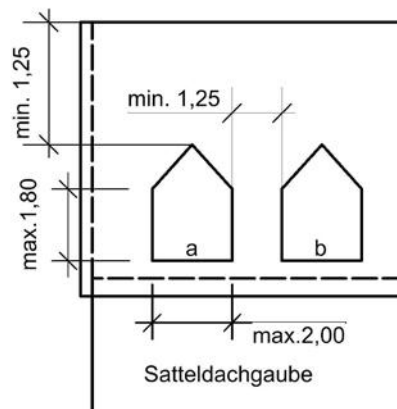
1.1.2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen nur im ersten Dachgeschoss als Schleppegauben, Gauben mit Satteldach (Giebelgaube) oder Gaube mit Flachdach errichtet werden. Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart mit gleichem Schnittprofil senkrecht zur Traufe und gleicher Detaillierung der Ausführung angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzuordnen. Die Gauben sind an den Seiten geschlossen auszuführen. Die Unterkante der Gauben muss horizontal gemessen einen Mindestabstand zur Trauflinie von 0,4m einhalten. Ausnahmsweise sind bei Anbauten an Bestandsgebäude Abweichungen vom Mindestabstand zur Trauflinie zulässig, wenn sich dadurch eine einheitliche Höhenlage und Schnittprofil der Gauben auf dieser Dachseite ergibt.



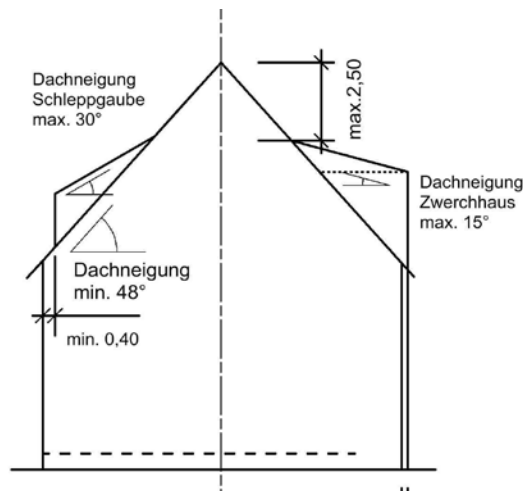
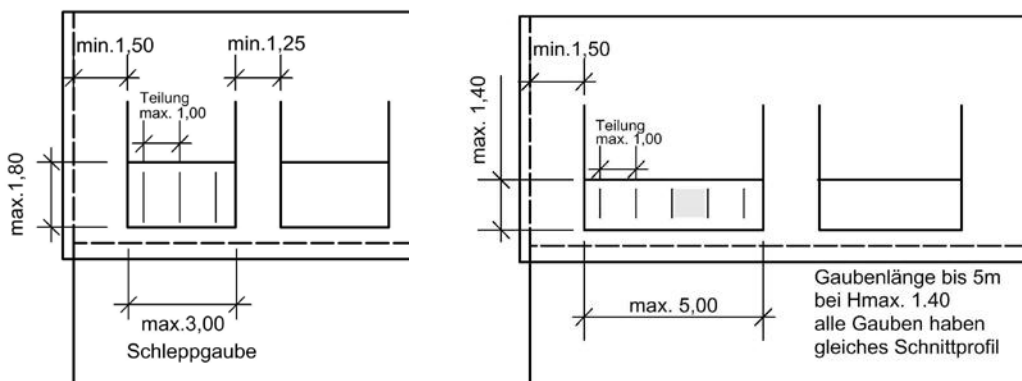
1.1.2.2.1 Satteldachgaube,

Gauben mit Satteldach dürfen nicht breiter als 2 m sein. Die maximale Höhe der Trauflinie der Satteldachgaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunter liegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube, max. 1,8m betragen.



1.1.2.2.2 Schleppdachgaube, Flachdachgaube

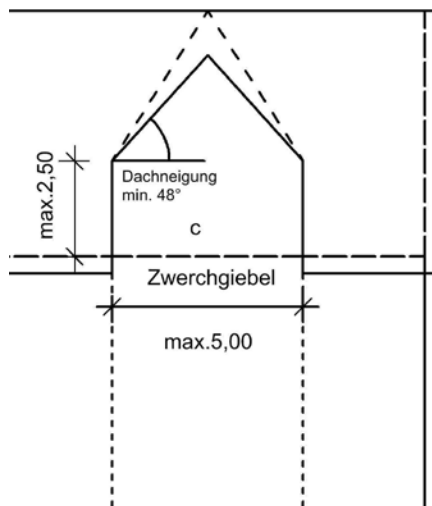
Schleppgauben und Flachdachgauben dürfen nicht breiter als 3m sein, ihre Höhe von der Dachhaut bis zur Traufe der Gaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunterliegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube max. 1,8m betragen. Ausnahmsweise können Schleppgauben bis zu 5m lang sein, wenn die Höhe von der Oberkante Dachhaut Hauptdach zur Gaubentraufe max. 1,4m beträgt. Die Längsansichten von Schleppgauben sind ab einem max. Abstand von 0,6m von der Gaubenecke in regelmäßigen Abständen vertikal zu gliedern (ungeteilte Maximallänge 1m). Geschlossene Flächen in Längsansichten sind, neben den zulässigen geschlossenen Flächen bis 0,6m zur Gaubenecke, nur zulässig, wenn diese in die regelmäßige vertikale Fenstergliederung integriert werden. Eine Dachneigung von max. 30° ist einzuhalten.



1.1.2.3 **Zwerchgiebel, Zwerchhäuser**

Pro Traufseite des Hauptdaches ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis zur Hälfte der traufseitigen Hausbreite, maximal jedoch 5,0 m, gemessen jeweils von der Außenkante, zulässig. Die Traufhöhe eines Zwerchgiebels darf die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten. Die Dachneigung eines Zwerchgiebels muss mindestens 48° betragen. Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Für Zwerchhäuser mit Satteldach gelten die gleichen Festsetzungen wie für Zwerchgiebel. Zwerchhäuser mit Schleppdach oder Flachdach sind zulässig, wenn eine Dachneigung von max. 15° eingehalten wird. Die maximale Höhe der Verschneidung zwischen Hauptdach und Schleppdach oder Flachdach eines Zwerchhauses darf vertikal gemessen maximal 2,5m unter der Firsthöhe angesetzt werden.



1.1.2.4 **Dacheinschnitte**

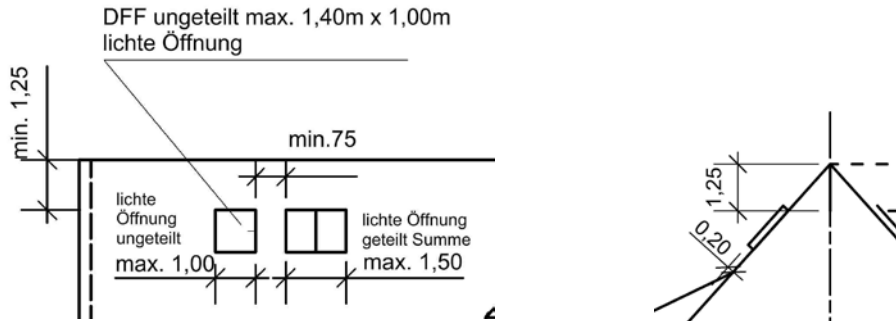
Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.1.2.5 **Freisitze im Dachgeschoss**

Freisitze im Dachbereich sind zulässig, wenn diese die Form und die Gliederung eines zulässigen Dachaufbaus aufweisen, gedeckt sind und die entsprechenden Abmessungsvorgaben berücksichtigen.

1.1.2.6 **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind mit einer Dimension von maximal (Höhe x Breite) 1,4m x 1,0m lichte Breite zulässig. Das Zusammenfügen von Dachflächenfenstern ist bis zu einer Summe der lichten Öffnungen von 1,5m möglich. Dachflächenfenster dürfen mit der Oberkante ihrer Konstruktion maximal 0,2 m, gemessen senkrecht zur Fensterfläche, über die Oberkante der Dachfläche hinausragen. Firstverglasungen sind unzulässig.



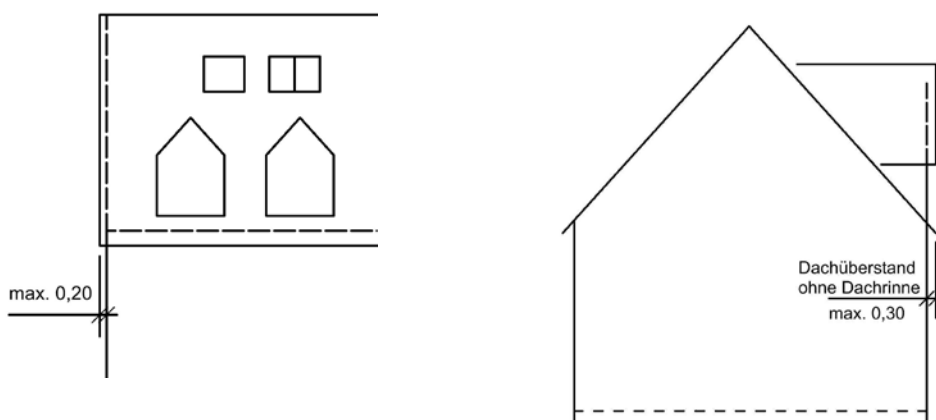
1.1.2.7 Solaranlagen/Photovoltaik

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind mit einem Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m und einem Abstand zum First, zur Traufe und zum Ortgang von jeweils mindestens 1,25 m, gemessen in der Dachschräge, zulässig.

1.1.2.8 Dachrand

Die Vorgaben zum Dachrand gelten in den Baugebietsteilen GEB A zwingend.

An den Traufen der Hauptdachflächen ist ein Dachüberstand über die Fassade bis maximal 0,3 m zulässig. Die Dachrinne zählt nicht zum Dachüberstand. Der Dachüberstand am Ortgang darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Giebel müssen in der Ebene der Oberkante Dachdeckung gedeckt sein. Über die Dachfläche aufsteigende freie Giebel wie z.B. Treppengiebel sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freie Giebel bei Sonderbauten wie Rathäuser möglich. Eine Verkleidung des Ortgangs außer mit Formziegeln und / oder Ortgangbrett ist unzulässig. Eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig, außer wenn diese in die Fassade integriert ist.



1.1.2.8 Dachmaterialien

Für die Dachdeckung sind nur naturrote und unglasierte Ziegel oder Dachsteine mit rot bis rotbrauner und matter Oberfläche zu verwenden. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit

den Materialien des Hauptdaches oder mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken. Die Seitenflächen der Dachaufbauten sind wahlweise zu verputzen, mit nicht glänzenden, vorbewitterten Blechen ohne Farbauftrag oder mit Holz zu verkleiden.

1.1.3 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

1.1.3.1 Fassadengliederung / Fassadenöffnungen

1.1.3.1.1 Fassadenart: Lochfassade

Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Wandöffnungen (Fenster, Türen und Loggien) in Baukörpern oder Teilbaukörpern, die als Einzelbaukörper wirken, dürfen sich allgemein nicht über mehrere Geschosse erstrecken.

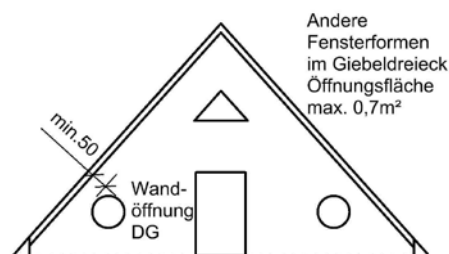
Wandöffnungen (Fenster, Türen, Verglasungen und Loggien), die sich über mehrere Geschosse erstrecken, können jedoch zugelassen werden, wenn sie gestalterisch die Gliederung der Gesamtfassade in Einzelbaukörpern bewirken.

Ebenso können Wandöffnungen im Bereich von Treppenhäusern, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, zugelassen werden, wenn der Charakter einer Lochfassade erhalten bleibt.

Die Gebäudeecken sind in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss grundsätzlich massiv auszuführen. Auf jeder Fassadenseite und in jedem Geschoss muss eine Mindestbreite von 0,6m der Gebäudeecke eingehalten werden. Alle einzuhaltenden Maße beziehen sich auf die Hauptfassadenebene.

1.1.3.1.2 Wandöffnungen

Wandöffnungen sind grundsätzlich allgemein in quadratischer oder rechteckiger Form auszubilden. Im Giebelndreieck sind abweichend andere Wandöffnungsformen zulässig, wenn eine maximale Öffnungsfläche von 0,7qm eingehalten wird.



Die Oberkanten der Wandöffnungen eines Geschosses sind innerhalb eines Fassadenabschnittes jeweils auf gleicher Höhe anzuordnen. Die Öffnungen unterschiedlicher Geschosse sind geometrisch ablesbar hinsichtlich Außenkanten oder Symmetrien von Öffnung und /oder Fassade aufeinander zu beziehen.

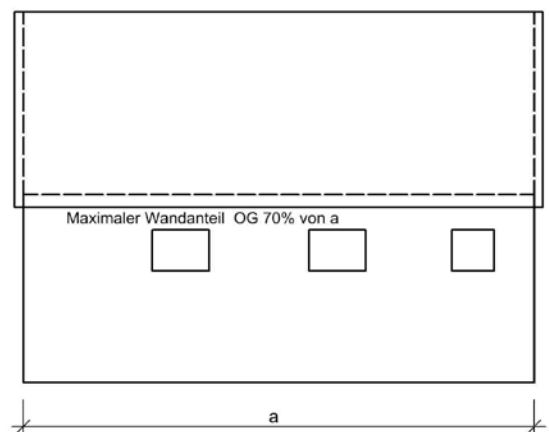
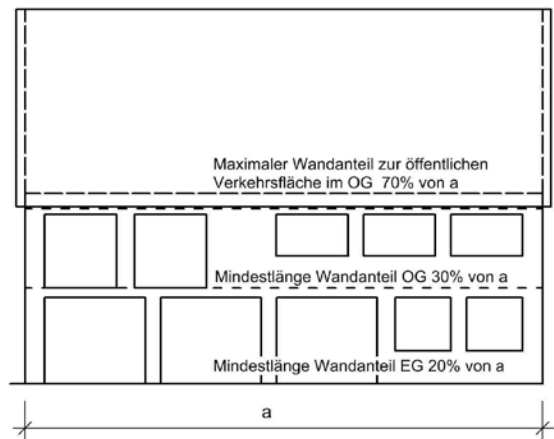
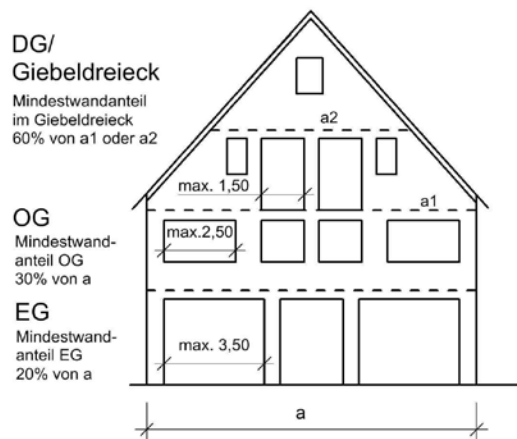


Längen, Anteile:

Einzelne Wandöffnungen dürfen im Erdgeschoss maximal 3,5m lang sein. Im Erdgeschoss ist ein Mindestwandanteil von 20% der Fassadenbreite einzuhalten. Im Erdgeschoss sind liegende Formate mit ungeteilter Füllung bis zu einer maximalen Länge von 2m zulässig.

Ab dem ersten Obergeschoss dürfen Wandöffnungen maximal 2,5m breit sein. Ab dem ersten Obergeschoss ist ein Mindestwandanteil von 30% der Fassadenbreite einzuhalten. Ab dem ersten OG darf jedoch der Wandanteil maximal 70% betragen. Die Dachgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Im Giebeldreieck ist ein Mindestwandanteil von 60% der Fassadenbreite einzuhalten, gemessen an Breite Fußboden des zugehörigen Dachgeschosses. Im Giebeldreieck angeordnete oder in dieses eingreifende Wandöffnungen dürfen maximal 1,5m breit und maximal 2,5m hoch sein. Jede Wandöffnung hat zur Ortgangunterkante einen Abstand von 0,5m einzuhalten. Wandöffnungen bis zu einer lichten Breite von 1m müssen allgemein nicht in hochrechteckige Flächen geteilt werden.



1.1.3.1.3 Gliederung von Wandöffnungen

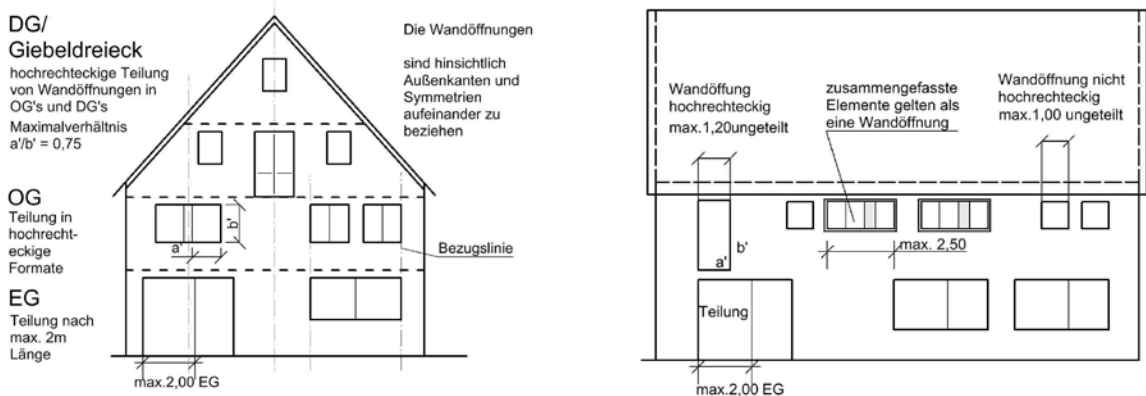
hochrechteckige Formate:

Wandöffnungen sind ab dem 1.OG entweder hochrechteckig auszubilden, oder im Fall von Öffnungen mit quadratischen oder liegenden Rechteckformaten (Öffnungsbreite größer als Öffnungshöhe) durch regelmäßige Reihung von hochrechteckigen Formaten der Füllung zu teilen. Die Teilung muss vertikal über die ganze Öffnungshöhe durch ablesbare Elemente (Stütze, Rahmen, Fensterflügel) der Öffnungsfüllung (Fenster, Tür, Loggienbrüstung) erfolgen. Unterteilte hochrechteckige Wandöffnungen mit Maximalverhältnis Breite zu Höhe (a'/b') von 0,75 können eine Maximalbreite von 1,2m aufweisen.

Ausnahmsweise sind unter Bezugnahme auf historische Fensterteilungen bei nicht hochrechteckigen Wandöffnungen von max. 1,7qm für Fenster kleinformatige Sprossenteilungen mit Einzelfensterflächen von max. 0,2qm zulässig. Die Vorgabe einer Teilung in hochrechteckige Formate mit vertikaler Teilung über die gesamte Wandöffnung ist in diesem Fall aufgehoben.

Hochrechteckige Formate haben ein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe von 0,75 einzuhalten, ausnahmsweise gilt für Bestandsgebäude kein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe.

Die Forderung nach hochrechteckigen Formaten kann bei liegenden Wandöffnungen sowie gestalterisch zusammengefasste Gesamtelemente durch hochrechteckige, regelmäßige und über die ganze Öffnung ablesbare vertikale Teilung der Fenster / Tür / Loggienöffnung erfüllt werden.



1.1.3.1.4 Form und Typologie von Füllungselementen in Fassadenöffnungen

Alle Elemente von Füllungen von Wandöffnungen müssen eine rechteckige Form aufweisen. Ausnahmsweise ist nur bei Bestandsbauten eine aus der Entstehungsgeschichte begründete andere Form zulässig.

Profile mit gerundeten Kanten sind nicht zulässig. Sprossenteilungen müssen real glasteilend sein, oder mindestens außen aufgeklebt und eine Mindestprofilbreite von 2,5cm aufweisen. Fenster und Verglasungen in Türen oder Toren müssen rechteckiges Format haben. Tore sind allgemein als Flügel- oder Klapptore zulässig.

Sektionaltore sind nur mit glatter, unstrukturierter, farbig beschichteter Belegung und Lichtöffnungen nur im obersten Feld bei geschlossenem Zustand möglich.
Rollgittertore sind unzulässig.

Rollläden, Klapp- und Schiebeläden sind generell zulässig. Rollladenkästen sind in der Fassadenebene nicht sichtbar unter Putz anzuordnen.
Das Überdecken von Fensterflächen und deren Rahmen durch Rollladenkästen ist unzulässig.

1.1.3.2 Fassadenprofilierungen

Fassadenprofilierungen durch horizontale Gesimse mit einem maximalen Vor/ Rücksprung von 20cm möglich. Profilierte Einfassungen von Wandöffnungen (Faschen etc.) können einen maximalen Vor- und Rücksprung von 3cm aufweisen. Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind durch Profilierung zurückgesetzte Materialwechsel zur Putzfassade möglich. Hierdurch entstehende Gesamtelemente werden als Gesamtöffnung betrachtet und haben die festgesetzten Maße für Öffnungsanteile und Gesamtlängen einzuhalten sind. Vorhandene Gestaltungselemente aus Sandstein wie Gesimse, Lisenen, Öffnungsgewände und Sohlbänke sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten oder ersatzweise wiederherzustellen.

1.1.3.2 Material und Farben von Fassaden und Fassadenteilen

1.1.3.2.1 Fassadenmaterial

Fassaden sind mit einem fein- bis mittelkörnigen, richtungslos verriebenen Außenputz zu versehen. Vorhandene Sichtfachwerke sind zu erhalten, überliefertes Sichtfachwerk ist bei wesentlichen Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten, falls zumutbar, freigelegt bleiben oder wieder freigelegt werden.

Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind Wandverkleidungen aus planem farbig beschichtetem Metall oder Holzwerkstoff oder nicht glänzendem Metall zulässig.

Vorgeblendetes, nicht konstruktives Fachwerk ist unzulässig. Fassadenverkleidungen oder Sockelverkleidungen aus anderen Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Materialien, die zulässige Materialien imitieren.

Gebäudesockel sind zu verputzen oder mit mattem nicht polierten Naturstein zu verkleiden. Sichtbetonsockel sind mit glatter Schalung und regelmäßigem Schalbild zulässig.

1.1.3.2.2 Materialien von Füllungselementen in Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore)

Fenster, Türen und Tore sind zulässig aus Holz und aus nichtglänzendem, farbig beschichtetem Metallblech. Zusätzlich sind Türen aus Glas zulässig. Zulässig sind Fenster, Türen und Tore aus Kunststoff, wenn deren sichtbare Oberfläche glatt, weiß und ohne Struktur ist und diese optisch einem weißbeschichtetem Holz oder Metallblech entsprechen. Klapp- und Schiebeläden sowie Rollläden und deren Rahmen dürfen nur in Holz oder nicht glänzenden, farbig beschichteten Metalloberflächen ausgeführt werden. Eloxiertes Aluminium ist nicht zulässig.

Türen und Tore aus eloxiertem Aluminium und Bronzeguss sowie Glastüren aus dunkel getöntem Glas, Struktur- oder Spiegelglas sind unzulässig.
Glasbausteine sind nicht zulässig.

1.1.3.2.3 Farben von Fassaden und Fassadenteilen

Folgende Farben sind unzulässig:

- e) reines weiß
- f) reines schwarz

Der Baukörper darf nur in einem einheitlichen Farbkonzept gestaltet werden, auch wenn innerhalb des Gebäudes vertikale Eigentumsgrenzen verlaufen. Das Farbkonzept ist im Rahmen der Kenntnisgabe mit der Stadt abzustimmen.

1.1.3.3 Balkone, Erker und Loggien

Die Vorgaben zur Balkone, Erker und Loggien sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

Balkone sind nicht zulässig.

Erker sind nicht zulässig.

Loggien müssen die Festsetzungen zur Fassadengliederung und Fassadenöffnungen erfüllen.

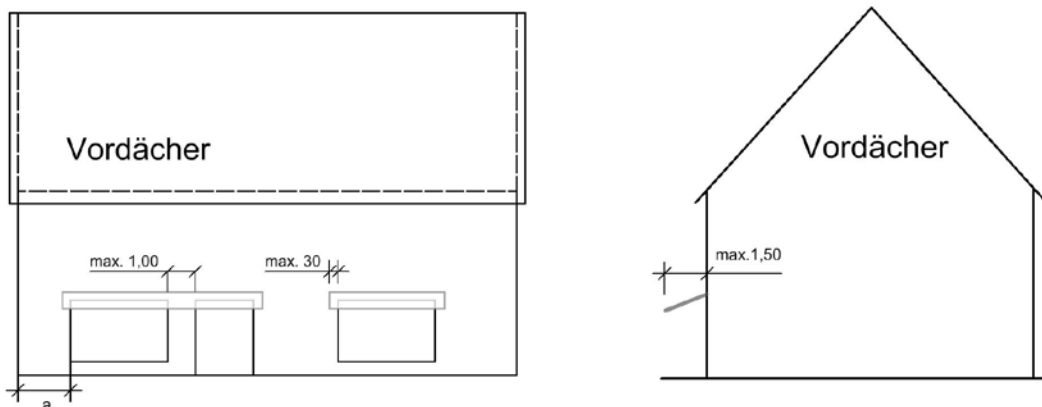
1.1.3.4 Brüstungen

Brüstungen sind als Teil der Füllung der Wandöffnung (z.B.: Fensterelemente) auszubilden, oder als Teil der Wandfläche verputzt und fassadenbündig auszuführen, oder als einfaches, ebenes, nicht glänzendes Metallstabgeländer ohne geschlossene Füllungen in die Wandöffnung oder bis maximal 10cm bezogen auf die Außenkante der Fassade vor die Fassade vorgehängt an zu ordnen.

1.1.3.5 Vordächer

Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur an Schaufenstern oder Eingängen zulässig. Vordächer dürfen maximal 1,5 m, gemessen senkrecht zu Fassaden auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als mit Glas gedeckte Metallkonstruktion zulässig. Seitliche Windschutzflächen sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche als Glasmetallkonstruktion nur zulässig, wenn keine Baulinie festgesetzt ist. Bestehende Vordächer können mit gleicher Konstruktion und Bauweise unter Einhaltung der oben festgesetzten Dimensionierung ergänzt werden.

Sichtbare Oberflächen aus eloxiertem Aluminium, Bronzeguss, Kunststoff sowie Baldachine sind unzulässig.

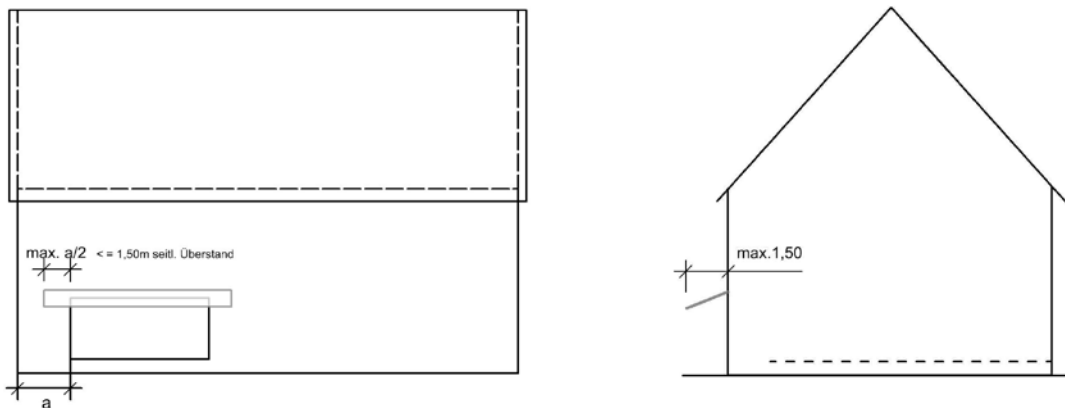


1.1.3.6 Sonnenschutzanlagen

Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss nur an Schaufenstern und Ladeneingängen bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite der Schaufenster bzw. der Eingänge seitlich jeweils maximal um die Hälfte der angrenzenden Wandfläche überschreiten und maximal 1,5 m, gemessen ab Außenkante Fassade, auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Als Markisenbespannung dürfen nur textile Materialien verwendet werden. Glänzende Materialien mit Kunststoff- oder Metallbeschichtung, Signalfarben nach RAL sowie Tages- oder Nachtleuchtfarben sind unzulässig. Markisenkästen und -stoffe müssen sich der Farbgebung der Fassade anpassen. Baldachinähnliche Markisen sind unzulässig.

Außenlamellenraffstore und Außenstoffmarkisen sind in den Obergeschossen nicht zulässig.



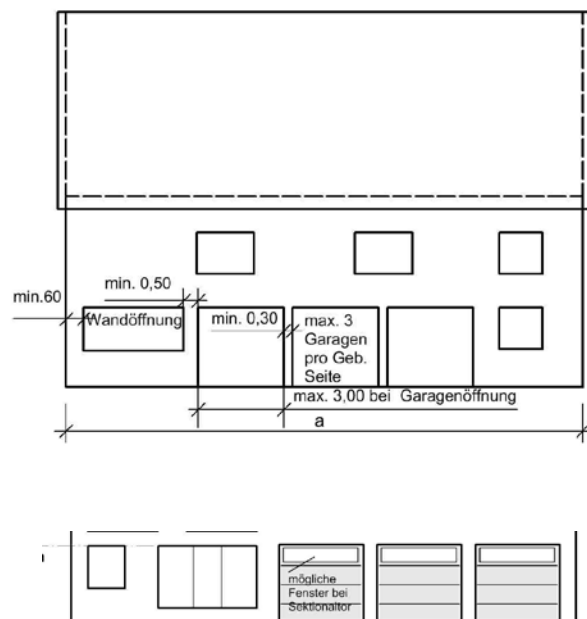
1.1.4 Garagen, Tiefgaragen , überdachte Stellplätze und Carports

Die nachfolgenden Vorgaben zu Garagen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.
Tiefgarage:

Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen maximal 3,5m breit sein.

Garage:

Einzelne Garagenöffnungen im Erdgeschoss dürfen max. 3m breit sein. Nebeneinander angeordnete Garagen sind durch einen Wandpfeiler von mindestens 0,3m Breite voneinander zu trennen. Es dürfen im Erdgeschoss maximal 3 Garagenöffnungen nebeneinander angeordnet werden.



Überdachte Stellplätze /Carports:

Überdachungen von offenen Stellplätzen und Carports sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Geschlossene Seiten von überdachten Stellplätzen sind nicht zulässig.

1.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für eine im Gebäude befindliche Einrichtung, Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheit sind

höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude ist je Einheit nur eine Werbeanlage zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. In den Erdgeschosszonen müssen Werbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten. zu fassadengliedernden Bauteilen wie Gesimsen, Gewänden, Leibungen, Pfeilern, Lisenen und sonstigen Vor- und Rücksprüngen ist mit Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten.

Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen und aufgeständert auf Vordächern.

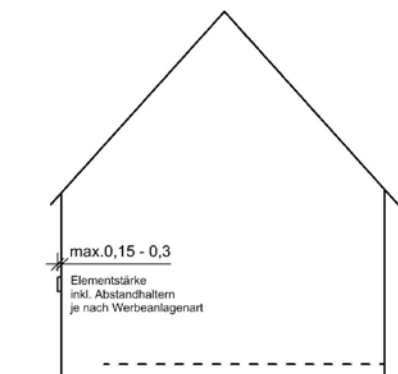
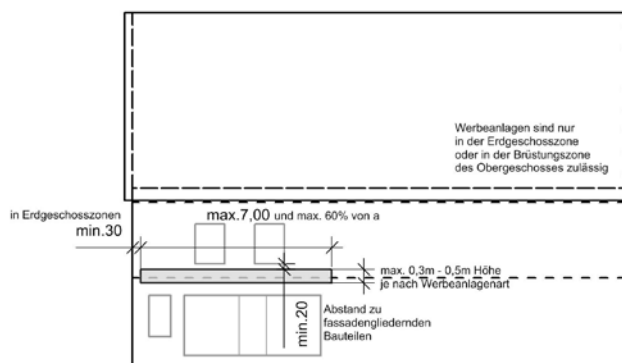
Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- unbeleuchteter oder extern angestrahelter Schriftzug bzw. Einzelbuchstaben / Firmenzeichen direkt auf die Wand aufgemalt oder mit Bauelementen vorgesetzt. Maximale Höhe 0,5m, maximaler Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshaltern) 0,15 m.
- Transparentkasten mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,5m mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m
- Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m

Werbeanlagen in Wandöffnungen als:

- Transparenter Werbeträger aus Glas oder Kunststoff mit aufgeklebten, aufgedruckten oder aufgesetzten Buchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,3 m. Die Größe des Werbeträgers darf maximal 30 % der Öffnungsfläche ausmachen.
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m auf einer Tragkonstruktion aus Rohrprofilen oder ähnlichen Materialien. Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m.

parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen



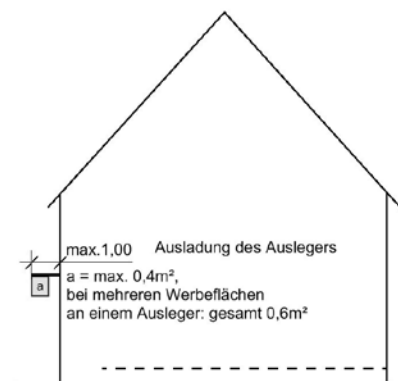
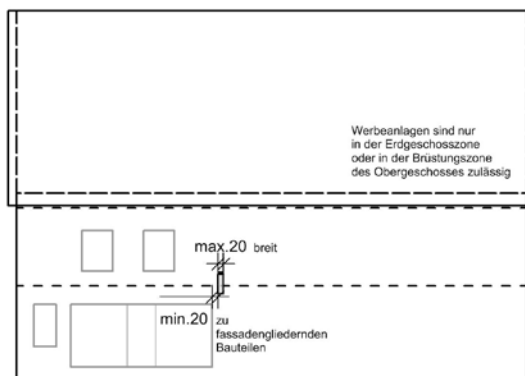
Die Länge aller oben genannten Werbeanlagen, gemessen parallel zur Fassade, darf an einer Fassadenseite insgesamt maximal 60 % der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m betragen.

Direkt auf die Schaufensterscheibe innen oder außen aufgeklebte Folien oder Beschichtungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Fläche darf maximal 30% der Fensterfläche der Fensterfläche betragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht glänzen, keine Signalfarben nach RAL oder Tag-, Nachtleuchtfarben aufweisen. Werden mehrere Schaufenster einer Fassade mit solchen Folien oder Beschichtungen versehen, müssen diese in Farbe und Ausdruck gleichartig erscheinen.

Senkrecht zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen als:

Ausleger mit einer Ausladung von bis zu maximal 1,0 m und einer maximalen Breite der straßenzugewandten Seitenfläche von 0,2 m sowie einer maximalen Größe einer einzelnen geschlossenen Werbefläche von 0,4 m², bei mehreren Werbeflächen an einem Ausleger einer maximalen Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,6 m². Verkehrliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

senkrecht zur Fassadenwand
angebrachte Werbeanlagen



Als Werbeflächen des Ausleger sind ausschließlich zulässig:

- nichtleuchtende oder extern angestrahlte Schilder
- Transparentkästen mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen
- Leuchttransparente oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display

Unzulässig sind allgemein:

- Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen
- Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen,
- Dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen oder Spanntücher

1.3. Warenautomaten und Schaukästen

Je Gebäude ist maximal je ein Warenautomat und ein Schaukasten zulässig. Sie dürfen bis zu 0,2 m, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassade, herausragen. Ihre Hauptansichtsfläche darf nicht größer als 1,5 m² sein.

Warenautomaten dürfen öffentlichen Grund nicht überragen.

1.4. Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind nur im Teilbereich GEB B1 und B2 zulässig.

Ausnahmen sind zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme empfangen werden können, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten.

Klima- und Lüftungsgeräte oder deren Auslässe sowie Edelstahlkamine sind in GEB A-Gebieten nicht zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne bzw. Schüssel zulässig.

1.5. Einfriedungen

Die nachfolgenden Vorgaben zu Einfriedigungen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.

Einfriedungen in der Flucht von Fassaden, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind nur zulässig als verputzte Mauer, Sandsteinmauer oder als Sockelmauer mit Mauerpfeilern und einer Füllung aus Holz- oder Metallgittern mit einer Gesamthöhe bis 2,2m.

Für Türen und Tore in massiven Einfriedungen gelten die Festsetzungen der Ziffer 3.4 entsprechend.

1.6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen und Mittelspannungsleitungen sind nicht zugelassen.

Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

1.7. Kenntnisgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist eine Kenntnisgabe erforderlich.

IV. Erhaltungssatzung

gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 74 LBO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadt“

2. Satzungszweck

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) 1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischen Elemente (§ 74 LBO)

3. Genehmigungspflicht

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig (§ 172 (1) BauGB). Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der LBO baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

4. Denkmalschutz

„Alle Maßnahmen an Gebäuden und Baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

5. Gestaltung

Siehe III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altstadt“.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

Innerhalb des Plangebietes gibt es umfängliche Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit. Im Stadtkern gibt es zahlreiche Bodendenkmale. Aus denkmalfachlicher Sicht wird daher auf die aktuellen Denkmallisten verwiesen.

Die Denkmalliste wird hier nicht gesondert ausgedruckt. Sie ist in der historischen Ortsanalyse in Detail dargestellt.

Die archäologischen Belangen sind ebenfalls nicht abgedruckt, sondern liegen in digitaler Form der historischen Ortsanalyse bei.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Altstadtbereiche muss der Bestandsschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Baumaßnahmen in bisher nicht tief greifend gestörten Arealen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Baugrund

Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.“

3. Artenschutz/Naturschutz

Vor jeder Umbau- Sanierung- oder Abrissmaßnahme ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Maßnahme zu prüfen, besonders auf die Verbotstatbestände des BNatSchG ist zu achten.

4. Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist bereichsweise (insbesondere im südlichen Bereich) mit geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Außerdem ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet dem Landratsamt bisher nicht bekannte alte Brunnenanlagen existieren. Sofern bei baulichen Veränderungen solche Brunnen tangiert sind, ist der Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg am Verfahren zu beteiligen. Das Gleiche gilt für Maßnahmen, welche tiefer als drei Meter in den Untergrund eingreifen.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich sowohl Altlastenverdachtsflächen als auch Altlasten, auf denen bereits Untergrundverunreinigungen nachgewiesen wurden.

Als Verdachtsflächen gelten:

Flst. 43/1, 44/1 und 45; ehemalige Gerberei

Flst. 123/2: ehemalige Schreinerei

Flst. 107/1; ehemalige Tankstelle

Flst. 74/2; ehemalige Metallschleiferei

Flst. 103/3; ehemalige chemische Reinigung

Auf den Flurstücken 43/2, 47/7, 100/6 befinden sich Altlasten.

Sofern an den genannten Flächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt an dem hierfür notwendigen Baurechtsverfahren zu beteiligen.

6. Gutachten

Das Büro transform Bamberg hat im Juni 2012 eine historische Ortsanalyse erstellt. Auf den darin enthaltenen Denkmalpflegerischen Werteplan wird verwiesen.

Begründung

zum Bebauungsplan „Altstadt“

mit
Textteil und Örtliche Bauvorschriften
und
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der
Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Erneuter ENTWURF

Aufgestellt: K-Br
Stuttgart, den 26.04.2012/30.11.2012/8.11.2013/11.01.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	4
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung	5
3.3	Verkehrerschließung	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	Planinhalt Bebauungsplan	6
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Verkehrerschließung	8
4.5	Grünflächen	8
4.6	Nebenanlagen	8
4.7	Ver- und Entsorgung	8
4.8	Natur und Umweltschutz	8
4.9	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	9
5.	Flächenbilanz	12
6.	Maßnahmen zur Bodenordnung	12
7.	Planverwirklichung	13

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 148/1, 148/3
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 217/1, 217/2, 43, 46 und die Südgrenze des Flurstücks Nr. 60/4
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 450/1 und die Westgrenze der Flurstücke Nr. 47/2, 47/6, 45, 45/3, 44/4
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 146 und die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 11

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bönningheim möchte die Eigenart der im Plangebiet enthaltenen innerörtlichen Quartiere der Altstadt erhalten. Dafür erlässt sie eine Erhaltungssatzung. Das Ziel des Erhalts kann jedoch nicht ausschließlich über das Instrument der Erhaltungssatzung erreicht werden. Daher ist die Kombination mit einem Bebauungsplan notwendig.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan ist Bönningheim als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit verzeichnet. Der Planbereich ist als Siedlungsbestand ausgewiesen.

(REGIONALPLAN 2010, REGION STUTTGART)

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Bestand gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planbereich gibt es keine Bebauungspläne. Angrenzende an das Plangebiet gibt es folgende Bebauungspläne:

Angrenzend	Titel	Rechtskraft
Nordwestlich	Lauerweg	5.07.2007
Nordöstlich	Weststadt	Aufstellungsbeschluss
Südlich	Amann-Quartier	planreif, noch keine Rechtskraft
Südöstlich	Barrwiesen (Restgebiet)	21.01.1999
Nordöstlich	Olgastraße	6.02.2003
Nordosten	Hintere Gärten	22.03.1979

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Besitz, die öffentlichen Flächen im gemeindeeigenen Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als gemischte Baufläche, als öffentliche Grünfläche und als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.
Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig an das vorhandene ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

4. PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN UND ERHALTUNGSSATZUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Städtebauliche Zielsetzung bzw. Konzeption gründet sich auf der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des innerörtlichen Plangebietes.

Die Historie der Stadt Bönningheim mit der langen Phase des Ganerbentums bis 1750 hat die Altstadt sehr markant geprägt. Deutlich im Grundriss sind die 4 großen Quartiere, die durch den Straßenverlauf von Michaelsbergstraße, Kirchstraße und Hauptstraße abgegrenzt werden. Durch ein Netz von kleinen Straßen und Gassen sind die vier großen Quartiere unterteilt, öffnen sich aber hin zu einzelnen Platzsituationen.

Die geschlossenen Raumkanten entlang der Straßen und Gassen gewähren auf der rückwärtigen Seite oftmals freie Räume, die teils als Wirtschaftshof, teils als Freibereich genutzt werden.

Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung sollen nun die Räume aufgezeigt werden, in denen eine verträgliche Neuordnung stattfinden kann. Gleichwohl gilt es, die Eigenart des Gebietes zu erhalten und nicht zu verwässern.

Aus diesem Grunde wurden die Örtlichen Bauvorschriften sehr detailliert ausformuliert. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird noch geprüft, ob eine Kombination aus Bebauungsplan (mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften) und einer Erhaltungssatzung ein kräftigeres Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wäre.

Mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden bauliche Gestaltungsräume eingeräumt, die den Rahmen für die bauliche Entwicklung aufspannen. Mit dem Instrument der Örtlichen Bauvorschriften wurden detaillierte Gestaltungsanforderungen an die bauliche Entwicklung formuliert.

Die Erhaltungssatzung beinhaltet eine erweiterte Genehmigungspflicht für Maßnahmen, die den Erhaltungszweck tangieren – Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Ein grundlegendes Steuerungselement ist die Abgrenzung in einen rückwärtigen und nicht rückwärtigen Bereich innerhalb des gesamten Plangebietes.

Im nicht rückwärtigen Bereich gilt ein hohes Maß an Gestaltungsanforderungen, da dieser Bereich unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließt und sich einer hohen repräsentativen Anforderung stellen muss. Er trägt Verantwortung für die Ensemblewirkung des gesamten Altstadtquartiers.

Gleichwohl wird im rückwärtigen Bereich ein Raum geschaffen, in dem die Anforderungen an Gestalt und Baukörper weitaus weniger restriktiv ausfallen, da von ihnen kein ortsbildrelevanter Einfluss gegeben ist.

Im Plan sind Neuordnungsbereiche dargestellt, für die es bisher keine planerischen Aussagen gibt. Im Laufe des Verfahrens werden für diese Bereiche Planungsrechtliche Aussagen entsprechend der städtebaulichen Konzeption getroffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird bewusst verzichtet. Die Ausweisung der rückwärtigen und nicht rückwärtigen Bereiche erfolgt ausschließlich aus Gründen der unterschiedlichen Gestaltungsanforderung s. 4.1.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Kombination von folgenden Festsetzungen bestimmt.

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise mit Längenbestimmung
- Festsetzung der Kubatur durch Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudeoberkante.

4.3.1 Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudeoberkante

Im Plangebiet wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Diese wird bestimmt durch maximal zulässige Traufhöhe bzw. Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante bezogen auf eine Bezugshöhe, die Bezugshöhe (BZH).

Die teilgebietsbezogenen Mindestmaße für Traufhöhe sollen eine jeweils angestrebte Mehrgeschossigkeit in der Altstadt gewährleisten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien wurden festgesetzt, um die bestehende, historisch gewachsenen Raumkanten auch im Falle einer Neubebauung zu erhalten. Zum Erhalt der kleinen Rücksprünge der bestehenden Raumkanten ist ein Toleranzmaß von 50 cm festgesetzt.

4.3.3 Höhengestaltung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch festgesetzte Bezugshöhe bestimmt. Diese Höhen orientieren sich am jeweiligen Straßenniveau bzw. bei rückwärtigen Gebäuden am Hofniveau.

4.3.4 Bauweise

Um die städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen, werden im Plangebiet je nach Quartier unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

4.3.5 Stellung baulicher Anlagen

Der Gebäudestellung kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Während in den nicht-rückwärtigen Bereichen die Gebäudestellung festgesetzt wird, wird in den rückwärtigen Bereichen darauf verzichtet. Dies ist in der Bedeutung der Stellung der Baukörper im nicht-rückwärtigen Bereich begründet.

4.3.6 Garagen

Der Ausschluss von eigenständigen Garagenbaukörpern im nicht-rückwärtigen Bereich soll die Reihung von mehrgeschossigen Gebäuden im Straßenraum gewährleisten und untypische eingeschossige Gebäude oder Bauteile verhindern. Auf diesen hohen Ensembleschutz wird im rückwärtigen Teil bewusst verzichtet. Garagen dürfen hier innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen realisiert werden. Flächen die zwischen der Baugebietsteile A und dem öffentlichen Verkehrsraum liegen sind in der Altstadt untypisch und sind aus Gründen einer angemessenen städtebaulichen Einfügung in das Stadtbild von Garagenbaukörpern freizuhalten. Gleichwohl dürfen überdachte Stellplätze und Carports als Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden. Sie reichen damit nicht in die Fläche zwischen Baugebietsteil A und dem öffentlichen Verkehrsraum.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

4.4.2 Geh- und Fahrrechte

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung und Dokumentation des ehemaligen Stadtgrabens wird in Teilbereichen, deren Erlebbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum gegeben ist, eine private Grünfläche festgesetzt. Nutzungen für Nebenanlagen werden gänzlich ausgeschlossen, um die Erlebbarkeit sowie den (daneben den) Freibereichs- und Erholungscharakter von privaten Grünflächen zu erzielen.

4.5.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung und sind daher sowohl durch Fußwege wie auch durch Geländegestaltung erleb- und nutzbar zu machen.

4.6 Nebenanlagen

Mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen in den rückwärtigen und nicht rückwärtigen Bereichen wird dem Gestaltungsgefälle der beiden Plangebiete wieder Rechnung getragen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Gebiet vorhanden.

4.7.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

4.8 Natur und Umweltschutz

4.8.1 UVP/Umweltbericht/Grünordnungsplanung

Der Bebauungsplan „Altstadt Bönningheim“ ist, wie unter 2.2 Anlass und Ziel der Planung beschrieben, eine Ergänzung zur Erhaltungssatzung für den Erhalt der Eigenart des innerörtlichen Quartiers. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele reicht das Instrument der Erhaltungssatzung nicht aus.

Es gilt jedoch festzuhalten, dass eine Nachverdichtung im Altstadtbereich nicht angestrebt wird, dies nicht als städtebauliches Ziel formuliert ist und auch keine Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplan stattfindet.

Stellt man im Sinne einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Bestand und Planung gegenüber, so werden sich zusätzliche Versiegelung (Neubauten) und Entsiegelung (Abriss und Entkernung) die Waage halten, ja eher in Richtung Entsiegelung tendieren.

Für alle Schutzgüter einer Umweltprüfung und UVP ist somit schon vornherein kein erheblicher Eingriff gegeben. Es wird daher auf UVP und Umweltbericht verzichtet.

Gleichwohl gilt es die Belange des Artenschutzes zu prüfen, die von dieser Konstellation ausgenommen sind. Siehe 4.8.2.

4.8.2 Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzrechtliche Habitatsanalyse durchgeführt, um potenzielles Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten festzustellen.

Auf eine detaillierte Gesamt-Kartierung wird verzichtet. Dies ist darin begründet, dass es derzeit keine umfassende bauliche Veränderung im Plangebiet gibt. Gleichwohl wird die Auflage gemacht, artenschutzrechtliche Untersuchungen einzureichen. Dies hat den Vorteil, dass zeitnah zur baulichen Veränderung die Verbotstatbestände des Artenschutzes geprüft und ggfs entsprechende Maßnahmen ergriffen werden können.

4.9 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.9.1 Baukörper und Dachform

Baukörper

Die Festsetzungen der Baukörper in den Baugebietsteilen orientieren sich mit ihren Grundrissformen und Toleranzen am Bestand. Durch diese Festsetzungen sollen bei Gebäudeabrissen Gebäude entstehen, die sich optimal in die Baulücke einpassen. Dadurch wird die Ensemble-Wirkung geschützt. Baukörperliche Gliederungen sind einer ausnahmsweise zulässigen bei Überschreitung der Gebäudelänge notwendig, um Fremdkörper im Gebiet auszuschließen.

Dachform, Neigung

In allen A-Baugebietsteilen sind nur Satteldächer mit einer steilen Dachneigung zulässig. Soweit ein Gebäude aus einem A-Baugebietsteil in den B-Baugebietsteil hineinragt, ist diese Dachform und -neigung zu übernehmen. Dies ist aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes eines Gebäudes notwendig. Bei solitär stehenden Gebäuden in den B-Baugebietsteilen wird diese strenge Festsetzung aufgehoben. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern und Flachdächern kann in den B-Abschnitten eine von den strengen Anforderungen der geschützten Ensembles freigestellte Architektur und Dachlandschaft entstehen.

Gebäude mit Sattel- und versetztem Satteldach weisen mit einer maximalen Firsthöhe von 14m (GEB A1) bzw. 16,5m (GEB A2) eine deutlich höhere Gebäudehöhe auf als Gebäude mit Flach- und Pultdächern. Diese Festsetzung wird durch die wahrnehmbare Geschossigkeit des Gebäudes begründet.

4.9.2 Dach

Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu diesen Themenpunkten gelten nur für die A-Baugebietsteile.

Zur Erhaltung der schützenswerten Altstadt-Dachlandschaft bedarf es einer strengen Regelung für alle die Dächer betreffenden Eingriffsmöglichkeiten. Es wesentlicher Aspekt hierbei sind die Abstände zu den originären Dachteilen wie Ortgang, Traufe und First, aber auch zu den Elementen untereinander. Mit Abstandsregelungen von 1,25 m von First und Ortgang kann das Gesamt-Erscheinungsbild eines Daches aufrechterhalten werden. Sowohl die Summe aller Dachelemente als auch der Abstand der einzelnen Elemente untereinander wie auch die Kombinationsmöglichkeiten von Dachgaube und Dachfenster dienen einzig dem Zweck, eine originäre Dachform ablesbar zu erhalten. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können jedoch bis zu einem geringen Maß in der Breite als Flachdach ausgeführt werden. Dadurch bleiben die

Hauptdächer sichtbar und werden nicht durch kleinteilige Dachbereiche mit Satteldach optisch zerstückelt.

Die Formenvielfalt von Dachgauben wird auf die traditionelle und damit verträgliche moderne Formensprache eingeschränkt. Giebel-, Schlepp- und Flachdachgauben sind in den A-Baugebietsteilen zulässig. Auch hier zeichnet wieder der Gedanke an die historischen Gebäude in der Altstadt verantwortlich. Daraus resultiert ebenso die Festsetzung für die Anordnung von Gauben auf dem Dach. Dies wird beschrieben mit Abstandsregelungen zu Traufe und Ortgang.

Ein Zwerchgiebel oder ein Zwerchhaus kann auf ein Dach sehr dominant wirken. Daher wird die Anzahl dieses Elementes auf ein Bauteil pro Dachseite beschränkt. Gleichwohl sind Festsetzungen zu Höhe, Traufe und Breite eines solchen Bauteils detailliert aufgeführt, so dass auch hier dem sensiblen Umgang mit der Formensprache Rechnung getragen wird.

Dacheinschnitte

Dieses Element wirkt in einer historischen Dachlandschaft fehlplatziert und ist daher nicht zulässig.

Dachfreisitze

Dachfreisitze sind im Dachgeschoss nur in Form und Gliederung eines zulässigen Dachaufbaus möglich. Dies begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel der Einfügung in die umgebende Dachlandschaft.

Dachfenster

Das Element des Dachfensters kann sich sowohl in eine historische Dachlandschaft integrieren, es kann aber vor allem durch flächenhaftes Auftreten sehr störend wirken. Daher sind Dachflächenfenster zwar zugelassen, aber in ihrer Größe sehr beschränkt.

Solaranlagen

Mit der Zulassung von Solaranlagen wird dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen. Auch in einer historischen Altstadt ist die Nutzung von Solarstrom ein wichtiger Baustein beim umweltbewussten Umgang mit Energie. Doch auch bei diesen Bauteilen gilt es, durch Festsetzungen von Abständen zu Traufe und Ortgang ein harmonisches Bild zu erzeugen.

Dachrand

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung des Dachrandes mit Dachüberständen an Fassade und Ortgang wird ein wichtiges Erscheinungsglied eines Daches aufgegriffen. Bei diesen Festsetzungen stand der Bestand der historischen Altstadt Pate.

Dachmaterialien

Farbe und Material der Dacheindeckung sind neben der Dachform die prägnantesten Teile eines Daches. Auch hier wurden die Festsetzungen an die bestehenden Materialien und Farben der historischen Altstadt angepasst.

4.9.3 Fassadengestaltung

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gelten für die A-Baugebietsteile.

Lochfassade

Grundgedanke für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist die Ablesbarkeit des Gesamtgebäudes mit den einzelnen Stockwerken, der seitlichen Gebäudebegrenzung und dem darüber liegenden Dach. Daher sind stockwerks- und gebäudeumgreifende Wandöffnungen nicht zugelassen. Sollte eine Wandöffnung als gestalterische Gliederung der Gesamtfassade dienen, so kann eine geschossübergreifende Wandöffnung zugelassen werden. Bei Treppenhäusern kann eine geschossübergreifende Wandöffnung ebenso zugelassen werden, wenn die Charakter der Lochfassade als solcher erhalten bleibt.

Die Festsetzung massiven Gebäudeecken ist der bestehenden Gebäudeansicht geschuldet, gleichwohl wird sie im Erdgeschoss aufgrund der Einzelhandelsnutzung aufgehoben.

Wandöffnungen und Gliederung von Wandöffnungen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von nur rechteckigen oder quadratischen Wandöffnungen unterstützt das traditionelle Erscheinungsbild von Fenstern und Türen der Altstadt von Bönningheim. Die Anzahl, Größe und Kombinationsmöglichkeit von Wandöffnungen gestalten das „Gesicht“ eines Gebäudes. Daher gilt es, diese Formenvielfalt wohl zu dosieren. Mit den einzelnen Festsetzung wird eine Mindestanforderung gesetzt, die den städtebaulichen Zielen Rechnung trägt, gleichwohl wird ein Spielraum gewährt, in dem sich eine moderne Architektursprache bewegen kann.

Form und Typologie von Füllungselementen in Fassadenöffnungen

Türen und Fenster gilt eine besondere Aufmerksamkeit bei den Festsetzungen, da hier die Vielfalt in Form und Ausgestaltung sehr hoch ist. Ebenso ist die Ausführung von Fensterläden ein wichtiges Gestaltungselement. Bei den Festsetzungen zu diesem Punkt fand wieder die Abwägung zwischen historisch notwendiger Formensprache zur Erhaltung des Ensembles und technischer Anforderungen des 21. Jahrhunderts statt.

Fassadenprofilierungen

Bei historischen Gebäuden lässt sich die Nutzung oftmals an der Fassadengestaltung ablesen. So sind oftmals die 1. Obergeschosse durch besondere Gesimse gekennzeichnet. Diese gilt es bei den Festsetzungen zu sichern. Daher die Festsetzung der Erhaltung und Wiederherstellung.

Fassadenmaterial, Material von Fassadenfüllungen

Mit den Festsetzungen von typischem Fassadenmaterial wie Außenputz und Fachwerk soll auch hier ein Beitrag zur historischen Altstadt geleistet werden. Daher ist auch nicht technisch begründetes Fachwerk als Aufsatz unzulässig.

Die Zulässigkeit von Materialien bei Fenstern und Türen ist sehr vielfältig. Ausschließlich die gänzlich untypischen Materialien wie eloxiertes Aluminium, getöntes Glas, Struktur- und Spiegelglas sind bei Türen unzulässig.

Balkone, Erker, Loggien, Brüstungen

Balkone und Erker sind in Baugebietsteilen A unzulässig. Dies begründet sich im Fehlen von diesen Bauteilen im historischen Kontext.

Vordächer

Vordächer stellen ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade dar. Daher wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die Zulässigkeit nur auf die funktional notwendigen Bereiche mit Eingängen und Schaufenstern begrenzt.

Sonnenschutzanlagen

Sonnenschutzanlagen wie Außenlamellenraffstore und Markisen sind bei Wohnnutzung in der historischen Altstadt untypisch. Hier erfüllen Fensterläden diese Funktion. Bei Schaufenstern und Ladeneingangstüren kann die Sonnenschutzfunktion nicht mit den herkömmlichen Materialien erreicht werden, daher sind hier Markisen etc. zulässig.

4.9.4 Garagen

Die Zufahrt zu Tiefgaragen wirkt sich auf den angrenzenden Straßenraum aus. Daher darf eine Zufahrt maximal 3.50 m breit sein.– Die Festsetzungen zu Garagenöffnungen haben zum Ziel, dass zwar die Funktion von Garagen gewährt, gleichzeitig aber die Bedeutung der Fassade eines Gebäudes für den öffentlichen Straßenraum gewürdigt wird.

4.9.5 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen an einem Gebäude muss einem strengen Gestaltungsplan entsprechen, denn eine Formen- und Farbenvielfalt hierbei können die strengen Gestaltungsvorgaben für Fassaden gänzlich zum Scheitern bringen.
Ergänzung im Laufe des Verfahrens.

4.9.6 Warenautomaten und Schaukästen

Vor allem der Einzelhandel bedient sich Warenautomaten im Straßenraum. Auch hier gilt es, die Gestaltungsanforderungen von Gebäude auf den Straßenraum zu übertragen.
Ergänzung im Laufe des Verfahrens.

4.9.7 Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen sind nur in rückwärtigen Bereichen zulässig. In den nicht rückwärtigen Bereichen mit ihrem hohen Gestaltungsanspruch wirken Antennen und technische Anlagen störend.

4.9.8 Einfriedigungen

Mit den Festsetzungen wird auch hier der Formen- und Materialsprache der historischen Altstadt Tribut gezollt.

4.9.9 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.
Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

4.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Im Planteil sind diese gekennzeichnet.
Im Juni 2012 wurde durch das Büro transform Bamberg eine Historische Ortsanalyse Bönningheim erstellt. Auf den im Gutachten enthaltenen Denkmalpflegerische Werteplan wird im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ha	100,0 %
davon		
- Gebietsteile (ohne priv. Grünflächen)	ha	74,0 %
- Verkehrsmischfläche (Straße/Gehweg)	ha	23,0 %
- Grünfläche (privat und öffentlich)	ha	2,1 %

6. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Im Plangebiet gibt es Neuordnungsbereiche, über die bisher keine planerische Aussage vorliegt. Im Laufe des Verfahrens werden diese Neuordnungsbereiche entsprechend der jeweiligen Städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan übernommen und in das Bebauungsplanverfahren mit einbezogen.



GEB A1	TH min: 5,5m ü. BZH TH max: 7,5m ü. BZH FH max: 14,0m ü. BZH SD DN min: 48°
GEB A2	TH min: 6,5m ü. BZH TH max: 10,0m ü. BZH FH max: 16,5m ü. BZH SD DN min: 48°
GEB A3	TH min: 5,5m ü. BZH TH max: 6,8m ü. BZH FH max: 13,5m ü. BZH SD DN min: 48°
GEB B1	TH max SD,PD = 7,5m ü. BZH OK max FD = 7,5m ü. BZH FH max PD = 7,5m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 14,0m ü. BZH FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B2	TH max SD,PD = 10,0m ü. BZH OK max FD = 10,0m ü. BZH FH max PD = 10,0m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 16,5m ü. BZH FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B3	TH max SD,PD = 6,8m ü. BZH OK max FD = 6,8m ü. BZH FH max PD = 6,8m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 13,5m ü. BZH FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B4	OK Geb.: max 3,5m ü. Gelände FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textfeld aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Grundstücksfächen

GEB A1, A2, A3 nicht rückwärtige Bereiche (Hinweis: vollumfänglicher Geltungsbereich für Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

GEB B1, B2, B3, B4 rückwärtige Bereiche (Hinweis: Geltungsbereich für reduzierte Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)
 Beispiele für den Eintrag in die Schablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen:

GEB A1 Gebiethöhe A1
BZH - Bebauungshöhe
TH - Traufhöhe
FH - Firsthöhe
OK - Gebäudeoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 a abwechselnde Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 o nicht überbaubare Grundstücksflächen
 o überbaubare Grundstücksflächen

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 + Firstsetzung des Hauptbaukörpers
 + alternative Firstsetzung

Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 o öffentliche Verkehrsfläche
 o öffentliche Verkehrsfläche Fuß/ Radweg

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 o öffentliche Grünfläche
 o Grünfläche mit Zweckbestimmung (siehe Eintrag im Lageplan)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 o Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr./fr./l) zu belastende Flächen

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 o Garagen öffentlich / privat

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 o Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 o Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen
 o Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebietsteile und Festsetzungen
 o Abgrenzung Bereich Bezugshöhe BZH
 o Abgrenzung unterschiedlicher Gebietsfestlegung

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 o Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)
 o SD Satteldach
 o FD Flachdach
 o PD Pultdach
 o WD Walmdach

Füllschema Schablone
 o Gebietsstelle Höhe baulicher Anlage
 o Bauweise Dachform, Dachneigung

Allgemeine / sonstige Planzeichen:
 o kleiner gleich (Hochstmaß)
 o größer gleich (Mindestmaß)
 o min. Mindestwert
 o max. Maximalwert
 o BZH Bebauungshöhe

Verfahrensschritte:
 o Umgrenzung Boden belastet (Verdachtsfläche und/ oder nachgewiesen)
 o langjähriger Verfall ehemalige Stadtmauer
 o bestehende Gebäude
 o nachrichtlich Bestandsgestaltung öffentlicher Raum
 o nachrichtlich mögliche Parkplatzanordnung im öffentlichen Raum

Maßstab: (original 1/500)
 0 5 10 20 30 40 50 m

Stadt Bönningheim
 Wein- und Museumstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"
 zeichnerischer Teil erneuter Entwurf

Verfahrensvermerk: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
 Öffentliche Bekanntmachung am 30.07.2012

früherzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
 Unterzeichnung und Anhörung vom 11.07.2012 bis 03.08.2012

früherzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
 Unterzeichnung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
 Öffentlich ausgelegt vom 28.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterzeichnung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am ...
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am ...
 Öffentlich ausgelegt vom ... bis ...

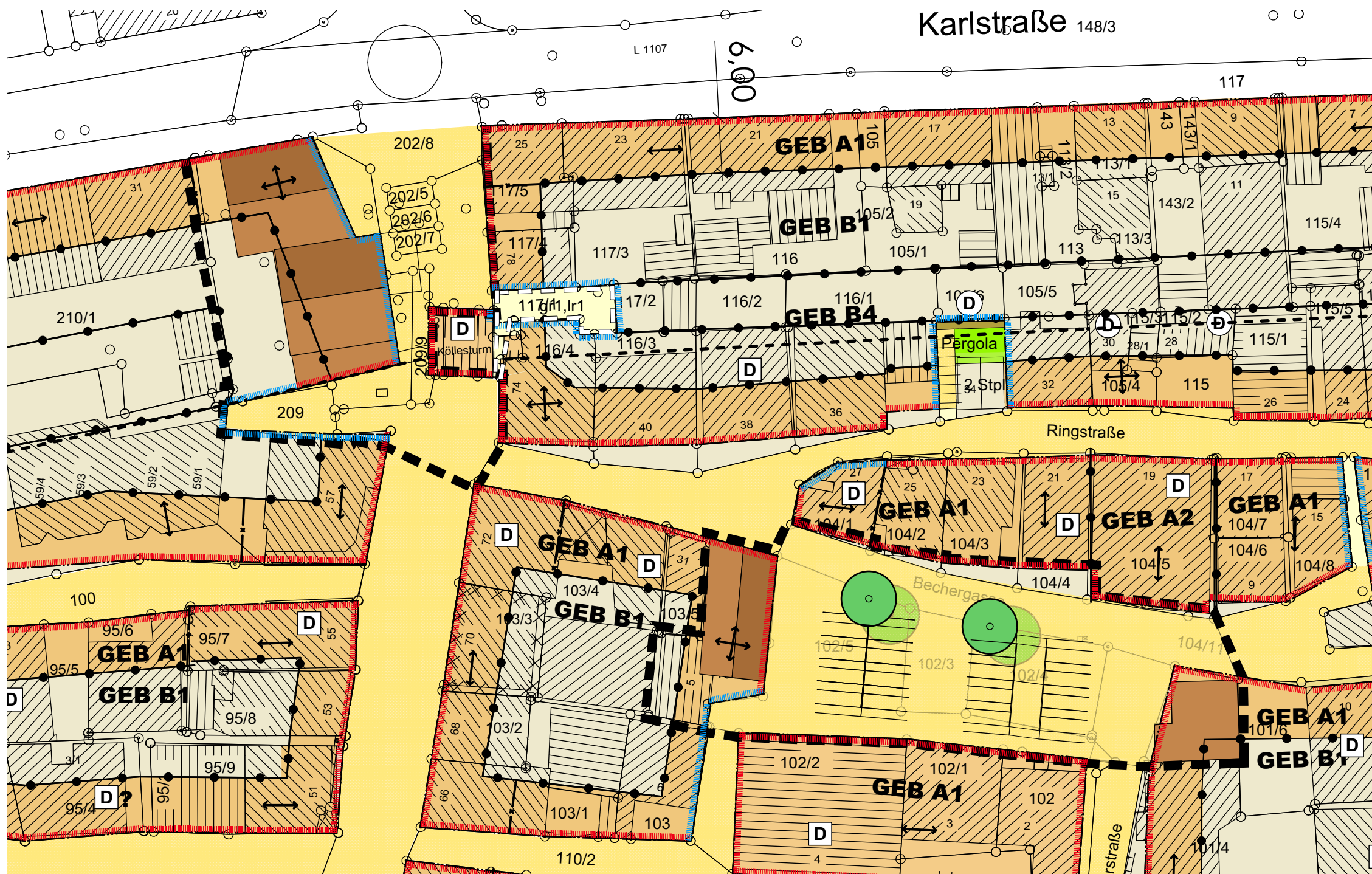
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterzeichnung und Anhörung vom ... bis ...

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am ...
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB) - über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am ...
In Kraft treten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ...

ZOLL Geleitet: Stuttgart, den Bönningheim, den
 ARCHITECTUR STADTPLANER
 Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
 Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

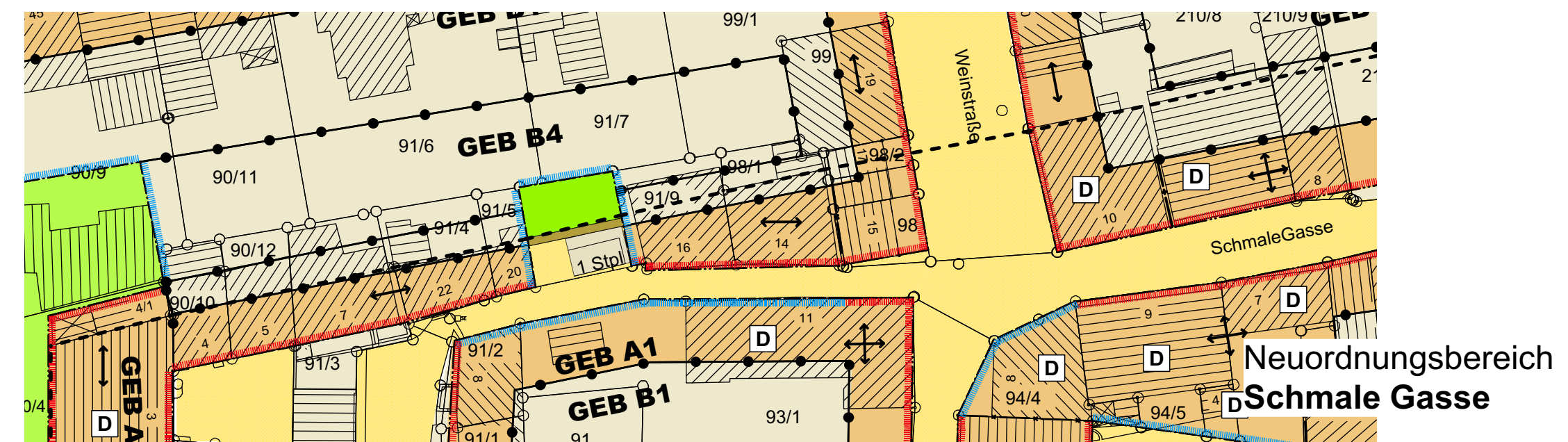
Ausgefertigt:
 Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensmerkmalen. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.




Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Köllesturm, Kelterplatz Ringstraße

Stand: 11.01.2019





Stadt
Bönningheim
Wein- und Museumsstadt

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"

zeichnerischer Teil **erneuter Entwurf**

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) **beschlossen** am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) **beschlossen** am _____
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB) -
 - über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) -
Beschluss des Gemeinderats am _____

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt:
 ARCHITECTEN
 STADTPLANNER
 Stuttgart, den _____

Boennigheim, den _____

Tom Philipp Zoll
 Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel
 Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

Neuordnungsbereich Schmale Gasse

Städtebaulicher Entwurf

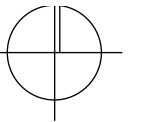
Neuordnungsbereich Burgplatz

Stand: 28.11.2018

mögliche Parkplatzanordnung
im öffentlichen Raum

Massstab: (original 1/500)

0 5 10 20 30 40 50 m



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Altstadt"

zeichnerischer Teil

erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am
Öffentlich ausgelegt vom bis

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom bis

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

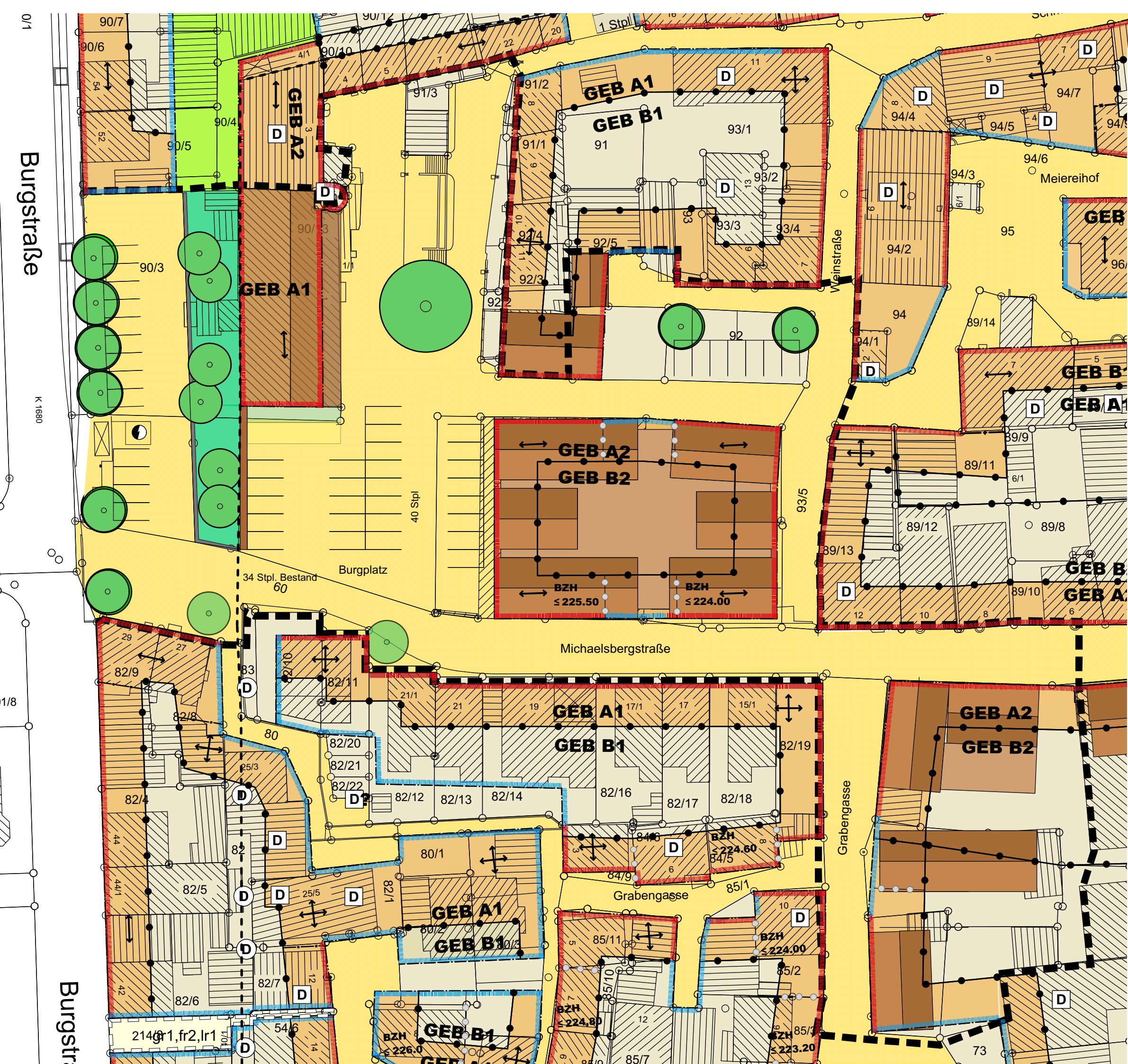
Beschluss des Gemeinderats am

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Gefertigt: Bönningheim, den
ARCHITECTEN STADTPLANER Stuttgart, den

Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Bearbeitung war beauftragt.



Städtebaulicher Entwurf

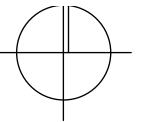
Neuordnungsbereich Marktplatz

Stand: 11.01.2019



mögliche Parkplatzanordnung
im öffentlichen Raum

Massstab: (original 1/500)



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Altstadt"

zeichnerischer Teil

erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012

öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013

Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom bis

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)

über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Gefertigt:
Stuttgart, den

Boennigheim, den

ARCHITEKTEN
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

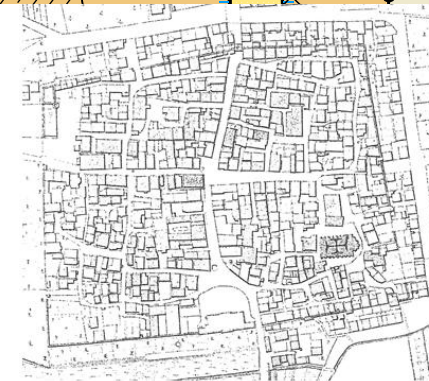
ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

Tom Philipp Zoll
Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

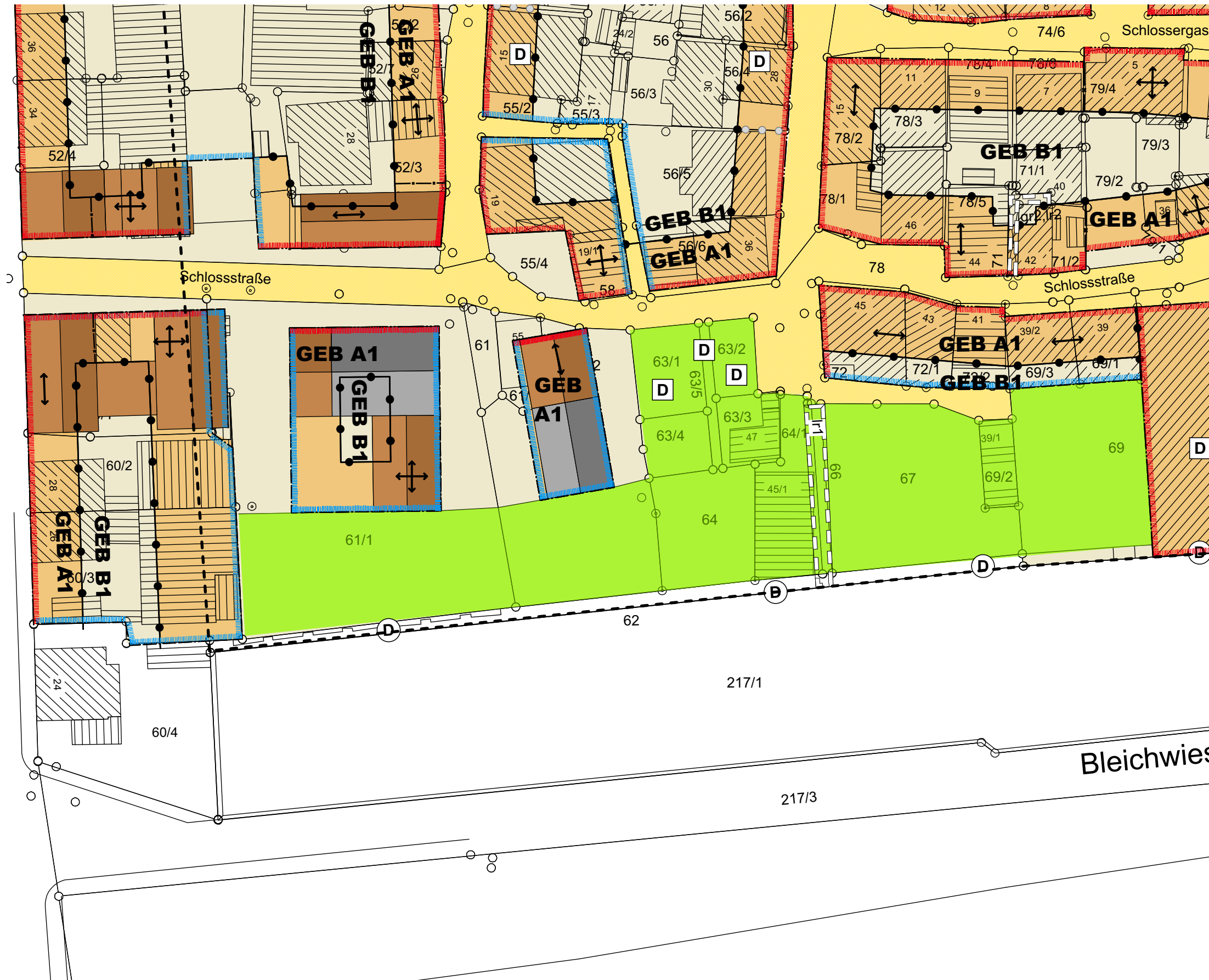
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



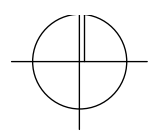
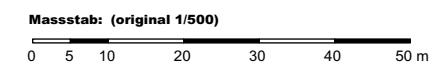
Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Schlossstraße West

Stand: 11.01.2019



mögliche Parkplatzanordnung
im öffentlichen Raum



 **Stadt Bönningheim**
Wein- und Museumsstadt

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"

zeichnerischer Teil **erneuter Entwurf**

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Satzungsbeschluss am _____

Beschluss des Gemeinderats am _____

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt: Stuttgart, den _____ Boennigheim, den _____
ARCHITECTEN
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTEN
STADTPLANNER
VERGLEICHEN SIE
HIERBEI MIT DEN
FOLGENDEN DATEN
HINZU GEHT DER
NAME DER STRASSE
ZOLL ARCHITECTEN
STADTPLANNER

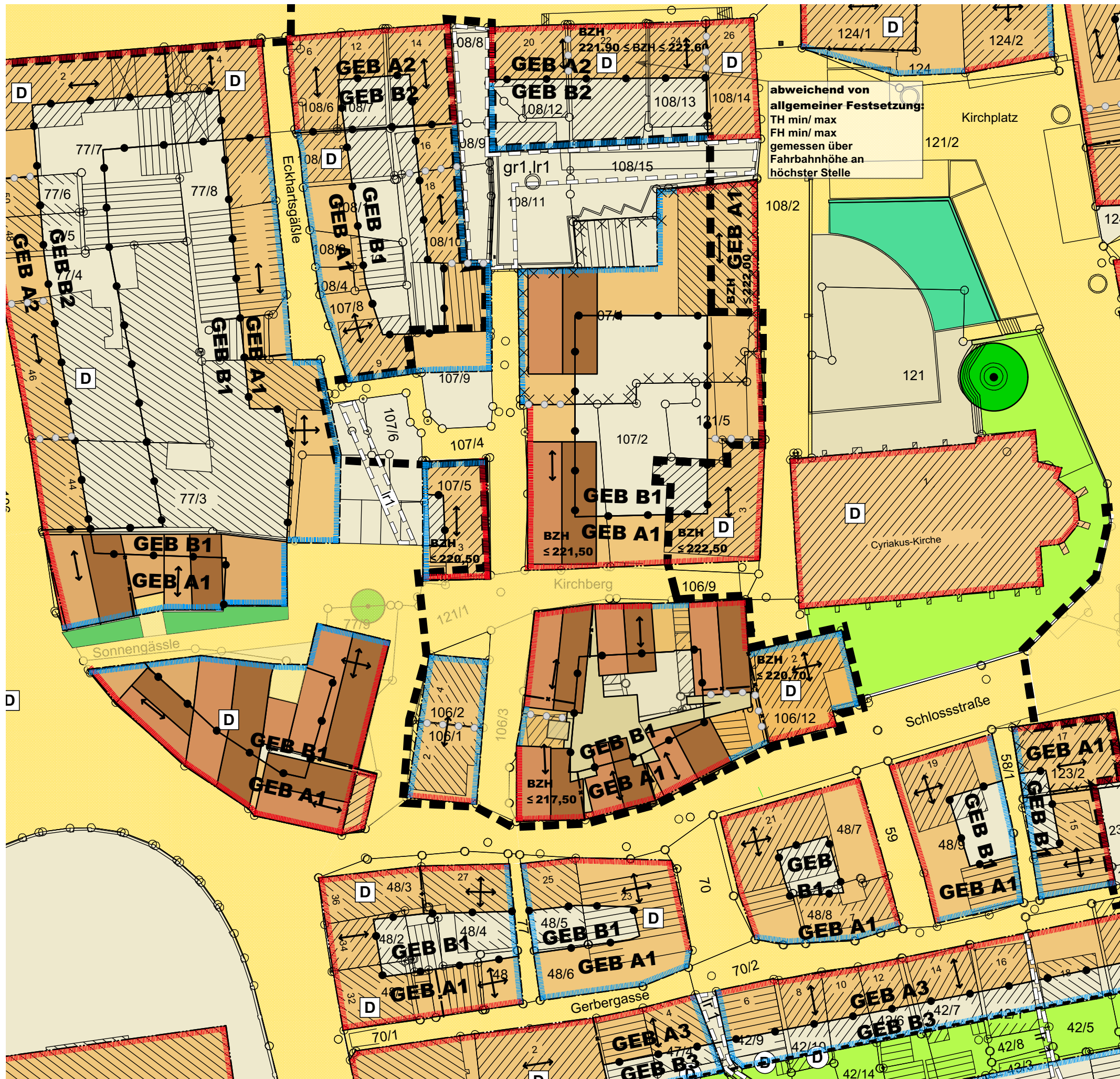
Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Kirchberg

Stand: 28.11.2018



Stadt Bönningheim Städtebaulicher Entwurf
Wein- und Museumsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"

zeichnerischer Teil **erneuter Entwurf**

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) am _____

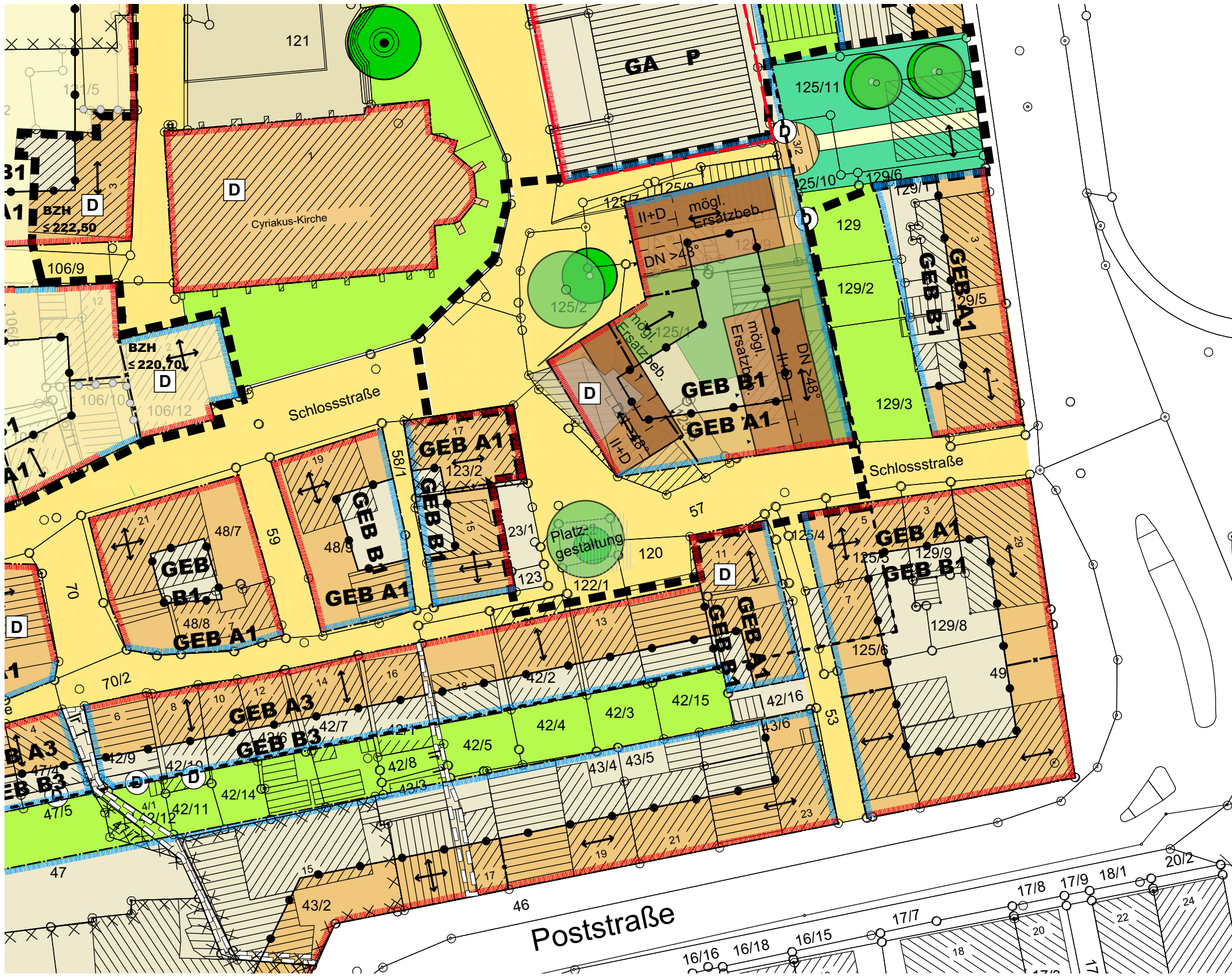
Beschluss des Gemeinderats am _____

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

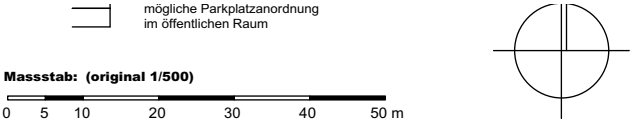
ZOLL Gefertigt: Stuttgart, den _____ Bönningheim, den _____
ARCHITECTEN
STADTPLANNER

Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf
 Neuordnungsbereich
Schlosstraße 8
 (ehemaliges Beginnenhaus)
 Stand: 11.01.2019



Stadt Bönningheim
 Wein- und Museumsstadt
Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Altstadt"
 zeichnerischer Teil erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019
 Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
 öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012
 frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
 Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
 Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
 Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
 Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____
 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____
 Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
 über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
 Satzungsbeschluss - über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
 Beschluss des Gemeinderats am _____
 In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt: Bönningheim, den
 ARCHITECTEN Stuttgart, den
 STADTPLÄNER
 Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
 Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

STADT BÖNNIGHEIM

Bebauungsplan „ALTSTADT“ mit

**Teil I:
Textteil und Örtliche Bauvorschriften**

**Teil II:
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen
und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssat-
zung)**

**Teil III:
Begründung**

II. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Zum Planbereich „Altstadt“

Stand: 11.01.2019

A Rechtsgrundlagen

gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 74 LBO

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadt“

C Satzungszweck

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) 1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischen Elemente (§ 74 LBO)

D Genehmigungspflicht

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig. Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der LBO baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

E Denkmalschutz

„Alle Maßnahmen an Gebäuden und Baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

F Bestandsgebäude

Historisch bedeutsame Bausubstanz in den Gebietsteilen A ist zu erhalten. Ausnahmsweise ist in begründeten Fällen ein Abriss zulässig.

G Anbauten

siehe Festsetzungen Bebauungsplan

H Neubauten

siehe Festsetzungen Bebauungsplan

I Verfahrensregeln

I.1 Antragsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder zum Abriss einer Anlage ist schriftlich bei der Stadt Bönningheim zu stellen.

Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. § 53 LBO einzureichen.

I.2 Abweichungen

Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 56 LBO

I.3 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 75 LBO ordnungswidrig.

I.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT BÖNNIGHEIM

Textteil zum

einfachen Bebauungsplan „Altstadt“

mit Örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

erneuter ENTWURF

Aufgestellt: ne/GK

Stuttgart, den 05.04.2012/30.11.2012/03.06.2013/8.11.2013/05.12.2018/11.01.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Rechtsgrundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO)

1 Gebietsteile (GEB A, GEB B, etc.)

Die Gebiete GEB A1, A2, A3 bezeichnen nichtrückwärtige Bereiche.
Die Gebiete GEB B1, B2, B3, B4 bezeichnen rückwärtige Bereiche.
(siehe hierzu Begründung zum B-Plan „Altstadt“)

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Art der Nutzung ist in allen Gebietsteilen nicht festgesetzt.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA) im Gebietsteil A (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

- a) **Bezugshöhen (BZH)** s. Planeinschrieb. Ist keine BZH im Plan festgesetzt so darf die BZH max. 0,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über der angrenzenden Verkehrsfläche (sofern sie an die Verkehrsfläche angrenzen) liegen. Basis ist der höchste Punkt entlang des Gebäudes sowohl in der Geländeoberfläche als auch in der Verkehrsfläche. Abweichungen sind zulässig, wenn dies zur Entwässerung im Freispiegelgefälle erforderlich ist sowie bei Bestandsgebäuden.
- b) **Traufhöhen (TH)** Die Traufhöhen sind als Mindest- und Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut. **TH=** Traufhöhen über der Bezugshöhe.
- c) **Firsthöhen (FH)** Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B.: First der Satteldächer oder obere Kante bei geneigten Dachflächen). **FH=** Firsthöhe über Bezugshöhe.
- d) **Gebäudeoberkanten (OK)** Die Oberkanten sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung von Gebäuden (z.B. Attika bei Flachdachgebäuden). **OK=** Gebäudehöhen über der Bezugshöhe.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

3.2 **Höhe baulicher Anlagen im Gebietsteil B:**

Die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen von Gebäuden und Gebäudeteilen im GEB B entsprechen den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den korrespondierenden Baugebietsteilen GEB A. Maximale Oberkanten von Flachdächern inkl. Attika entsprechen den maximalen Festsetzungen der Traufhöhen Oberkanten des Baukörpers in Baugebietsteil A

4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise im GEB B (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise im GEB A3 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Baugebietsteil GEB A1, A2

- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 11,5 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet ist. Ausnahmen sind zulässig wenn die relevanten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegliederung und zur Fassadengestaltung eingehalten bleiben.
- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 18,0 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche angeordnet ist.
- dürfen die Gebäude abweichend von der geschlossenen Bauweise auch nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) (entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

5.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

5.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen. Baukörpergliedernde Rücksprünge von der Baulinie sind in geringfügigem Maß zulässig. Die Festsetzung ist auch erfüllt, wenn die betreffende Gebäudekante bis auf ein Toleranzmaß von 50cm an die Baulinie heranrückt.

6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

6.1 **Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:**

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten oder möglichen Richtungen der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) sind für den Baukörper maßgebend.

6.2 **Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:**

Im Baugebietsteil B1, B2, B3 und B4 ist keine Stellung der Baukörper festgesetzt.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

7.1 Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:

Im Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3 ist die Erstellung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wie folgt beschränkt:

- Garagen dürfen nicht als eigenständige Garagenbauwerke innerhalb der Baugebietsteile GEB A1, A2, und A3 errichtet werden. Offene Stellplätze sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- Garagen in Hauptgebäude sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- überdachte Stellplätze und Carports sind als eigenständige Bauwerke nicht zulässig. Als Anbauten sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:

Im Baugebietsteilen GEB B dürfen Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und in besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen erstellt werden.

7.3 Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile GEB A und B

Auf diesen Flächen sind keine Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

8 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe Planeinschrieb

9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Grünfläche – Grünanlage

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen als Grünanlage. Innerhalb ihrer Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Fläche angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

9.2 Private Grünflächen Grünfläche und Gartenland

Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung inklusive Nebenanlagen freizuhalten. Offene Stellplätze sind in festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

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

gr1 lr 1fr1 – zugunsten der Allgemeinheit
gr2 lr 2 fr 2 – zugunsten der Anlieger

11 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pfb 1 – Einzelbaum

Mit Pflanzbindung belegte Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. (siehe Pflanzliste 1)

Pfg 1 – Einzelbaum

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der einzelne Standort kann sich um bis zu 3,00 m verschieben, die Anzahl der Einzelpflanzgebote ist jedoch bindend. (siehe Pflanzliste 1)

Pflanzliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

12 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den Baugebietsteilen B sind Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In Baugebietsteilen A sind Nebenanlagen nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B.: wenn der Grundstückszuschnitt keine Nebenanlagen in Baugebietsteil B ermöglicht). In den Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile A und B sind keine Nebenanlagen zugelassen.

II. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 und 6 BauGB)

Bodendenkmale siehe Hinweise

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) für den Bebauungsplan „Altstadt“

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

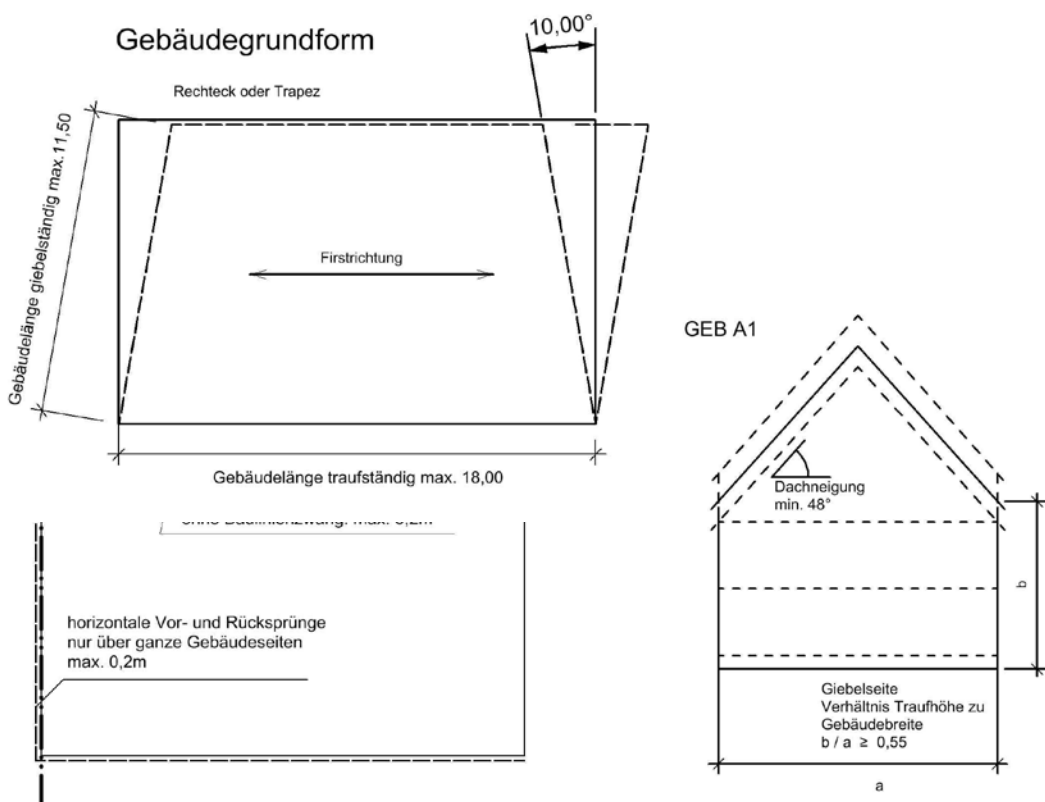
1.1.1 Baukörper / Dachform

Baugebietsteil GEB A1, A2

a) Baukörper

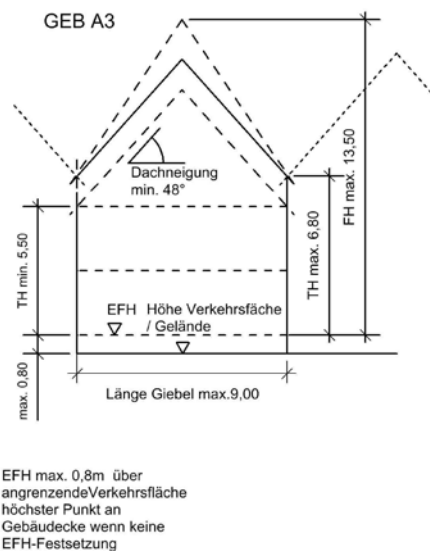
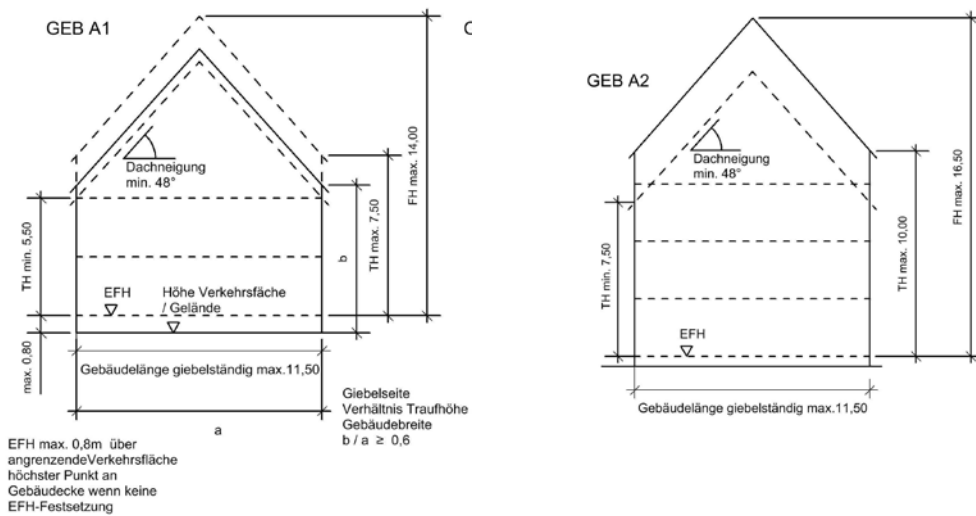
Die Baukörper und alle Baukörperteile müssen allgemein im Grundriss eine rechteckige oder trapezförmige Grundform aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel in den Gebäudeecken sind zur Erfüllung der Baulinienfestsetzungen allgemein und sonst bis zu 10° zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig. (siehe Skizze Planteil). Gebäude mit einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge, laut planungsrechtlicher Festsetzungen, müssen eine baukörperliche Gliederung aufweisen, so dass das sich aus Einzelbaukörpern zusammensetzende Gesamtgebäude wirkt, wie wenn es sich um eine Reihung von Einzelgebäuden handelt. (z.B.: durch Fassadenrücksprünge, Fassadenversatz, Änderung oder Drehung der Firstrichtung, Höhenversatz der Geschossebenen). Jeder Teilbaukörper hat für sich die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen einzuhalten.

Die rechteckige oder trapezförmige Grundform der Gebäudeaußenkanten sind unter Einhaltung der nachfolgend genannten Toleranzen bis zur Traufe beizubehalten. Vertikale Gebäudevorsprünge und Rücksprünge von Zwerchhäuser sind auf den Gebäudeseiten ohne Baulinienzwang bis zu einer Tiefe von 0,2m und einer maximalen Länge von 5m zulässig. Horizontale Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,2m sind pro Geschoss nur zulässig, wenn diese sich über die gesamte Gebäudeseite erstrecken. Auf der Giebelseite des Gebäudes muss das Verhältnis von Gebäudehöhe (von der mittleren Hausgrundhöhe bis zur Traufhöhe) zur Gebäudelänge minimal 0,55 betragen.



b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind nur Satteldächer. Der First ist bezogen auf den Hausgrund mittig auszurichten, unterschiedliche Neigungen des Hauptdaches sind unzulässig. Zulässig sind Dachneigungen von mindestens 48°. Zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,5m als Flachdach ausgebildet werden.



Baugebietsteil GEB A3

a) Baukörper

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechteckigen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel sind nicht zulässig. Es sind nur Baukörper zulässig, die zur Gerbergasse eine giebelständige Bebauung (Hinweis: siehe auch planungsrechtliche Bestimmung zur Bauweise Punkt 3 geschlossene Bauweise Bebauung nach Planungsrecht) mit maximaler Baukörperlänge von 9m oder die Gliederung längerer Baukörper in lückenlos gereimte, jeweils gestalterisch unterschiedlich behandelte Giebelfassaden mit maximaler Länge von 9m. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,0m als Flachdach ausgebildet werden.

b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer nach den Vorgaben zu Baugebietsteilen A1 und A2

Baugebietsteil GEB B1, B2, B3, B4

a) Baukörper,

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechtwinkligen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel von +/- 10° sind zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig.

b) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Gekrümmte Dächer (z.B.: Tonnendächer) sind nicht zulässig. Einzuhaltende Vorgaben für Dachform und Dachneigung aus dem Baugebietsteil A, die sich aufgrund von Baukörperdimension und Gebäudestellung in das Baugebietsteil B erstrecken sind für diesen Baukörper auch im Baugebietsteil B einzuhalten. (z.B.: der Giebel eines traufständigen Gebäudes mit Satteldach erstreckt sich ab einer Tiefe von ca. 6m gemessen von der Verkehrsfläche in das Baugebietsteil B. Dieser Giebel muss nach 1.1.1 Baukörper / Dachform GEB A Punkt a.) und Punkt b.) vervollständigt werden. (Hinweis: Allerdings sind andere zulässige Bauteile im Baugebietsteil B, die nicht von der obigen Vorgabe betroffen sind weiterhin zulässig (z.B.: Balkone.)

1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nur in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

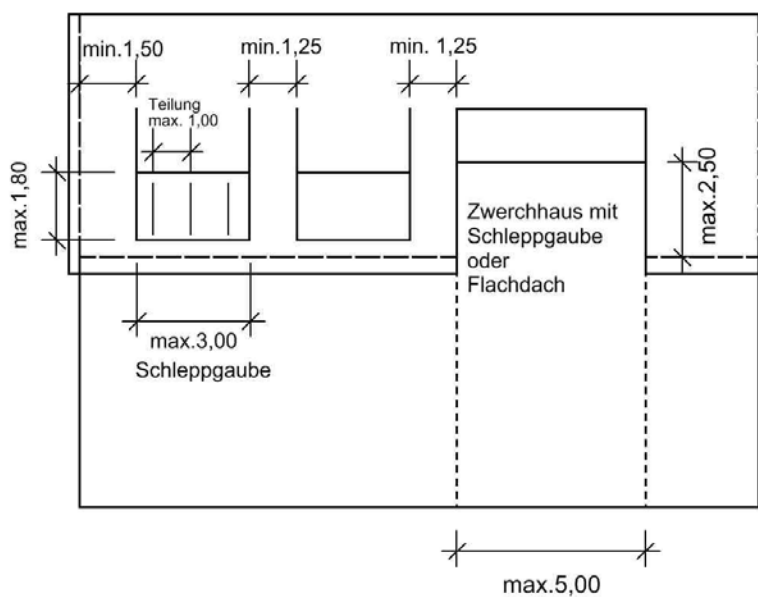
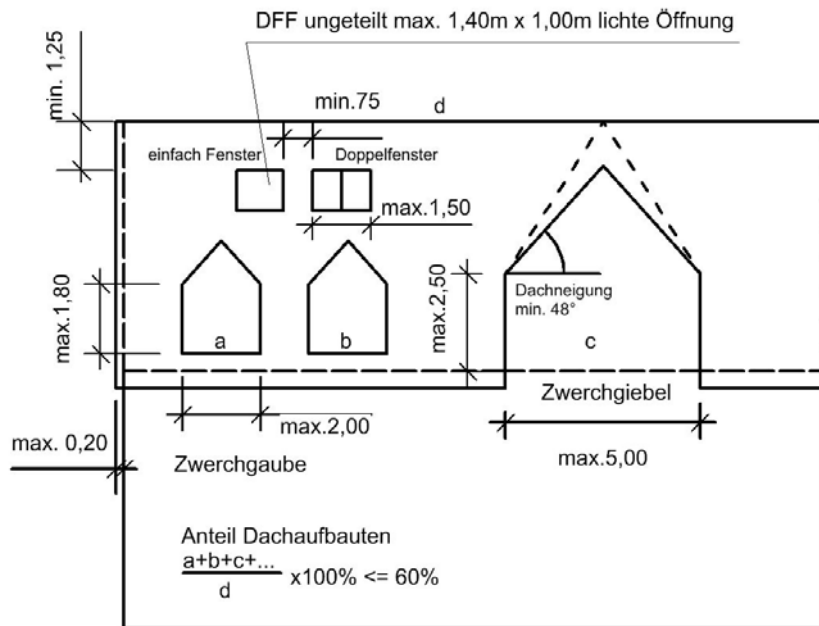
1.1.2.1 Abstände, Anteile Dachfläche

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60% der zugehörigen Trauflänge des Daches, gemessen jeweils von den Ortgangkanten, betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und anderen Bauteilen muss mindestens 1,25m betragen.

Dachflächenfenstern müssen zu anderen Bauteilen einen Mindestabstand von 0,75m einhalten. Dachflächenfenster sind nicht auf gleicher Ebene/ Höhenlage wie Dachaufbauten (ausgenommen Zwerchgiebel) zulässig. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand zum Ortgang von allen Dachaufbauten von 1,5m einzuhalten.

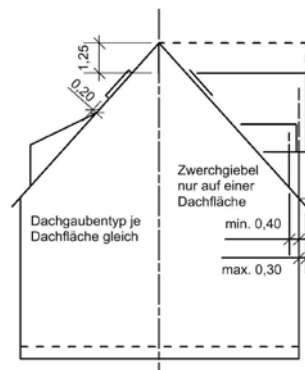
Alle Aufbauten und Öffnungen müssen, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B.: Zwerchgiebel) getroffen sind, mit ihrem obersten Abschluss einen lotrechten Mindestabstand zum First von min. 1,25 m einhalten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen bis max. 10% gegenüber den oben genannten Zahlenwerten aus konstruktiven Gründen (z. B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.



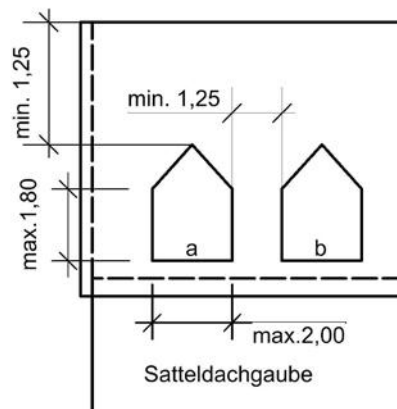
1.1.2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen nur im ersten Dachgeschoss als Schleppegauben, Gauben mit Satteldach (Giebelgaube) oder Gaube mit Flachdach errichtet werden. Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart mit gleichem Schnittprofil senkrecht zur Traufe und gleicher Detaillierung der Ausführung angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzuordnen. Die Gauben sind an den Seiten geschlossen auszuführen. Die Unterkante der Gauben muss horizontal gemessen einen Mindestabstand zur Trauflinie von 0,4m einhalten. Ausnahmsweise sind bei Anbauten an Bestandsgebäude Abweichungen vom Mindestabstand zur Trauflinie zulässig, wenn sich dadurch eine einheitliche Höhenlage und Schnittprofil der Gauben auf dieser Dachseite ergibt.



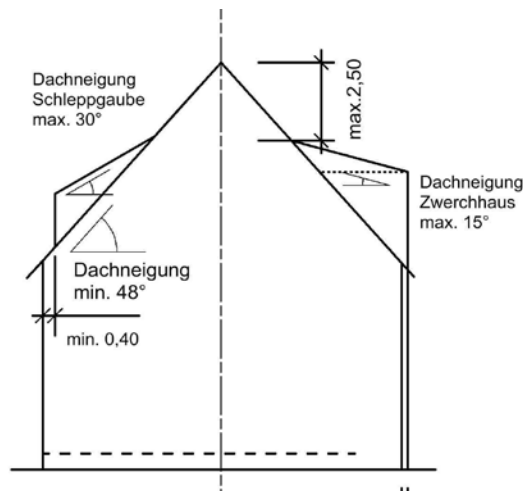
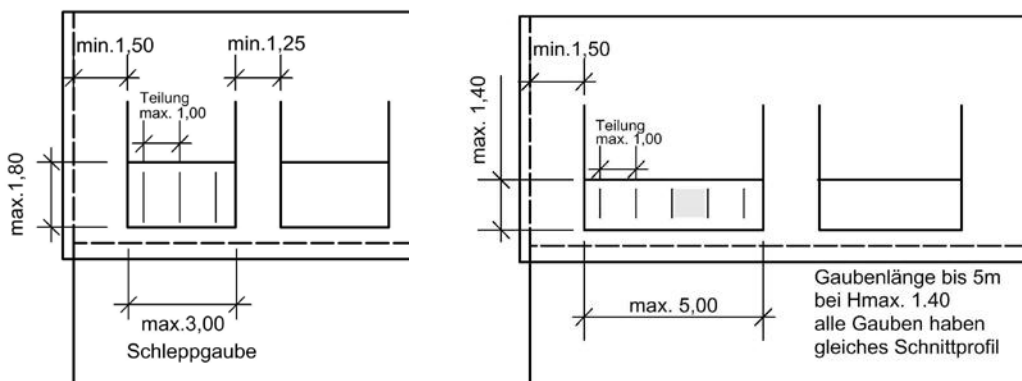
1.1.2.2.1 Satteldachgaube,

Gauben mit Satteldach dürfen nicht breiter als 2 m sein. Die maximale Höhe der Trauflinie der Satteldachgaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunter liegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube, max. 1,8m betragen.



1.1.2.2.2 Schleppdachgaube, Flachdachgaube

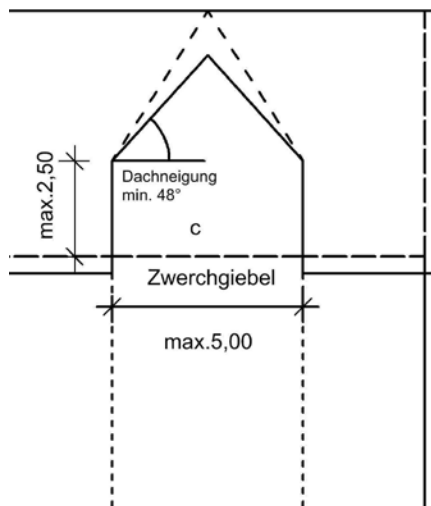
Schleppgauben und Flachdachgauben dürfen nicht breiter als 3m sein, ihre Höhe von der Dachhaut bis zur Traufe der Gaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunterliegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube max. 1,8m betragen. Ausnahmsweise können Schleppgauben bis zu 5m lang sein, wenn die Höhe von der Oberkante Dachhaut Hauptdach zur Gaubentraufe max. 1,4m beträgt. Die Längsansichten von Schleppgauben sind ab einem max. Abstand von 0,6m von der Gaubenecke in regelmäßigen Abständen vertikal zu gliedern (ungeteilte Maximallänge 1m). Geschlossene Flächen in Längsansichten sind, neben den zulässigen geschlossenen Flächen bis 0,6m zur Gaubenecke, nur zulässig, wenn diese in die regelmäßige vertikale Fenstergliederung integriert werden. Eine Dachneigung von max. 30° ist einzuhalten.



1.1.2.3 **Zwerchgiebel, Zwerchhäuser**

Pro Traufseite des Hauptdaches ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis zur Hälfte der traufseitigen Hausbreite, maximal jedoch 5,0 m, gemessen jeweils von der Außenkante, zulässig. Die Traufhöhe eines Zwerchgiebels darf die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten. Die Dachneigung eines Zwerchgiebels muss mindestens 48° betragen. Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Für Zwerchhäuser mit Satteldach gelten die gleichen Festsetzungen wie für Zwerchgiebel. Zwerchhäuser mit Schleppdach oder Flachdach sind zulässig, wenn eine Dachneigung von max. 15° eingehalten wird. Die maximale Höhe der Verschneidung zwischen Hauptdach und Schleppdach oder Flachdach eines Zwerchhauses darf vertikal gemessen maximal 2,5m unter der Firsthöhe angesetzt werden.



1.1.2.4 **Dacheinschnitte**

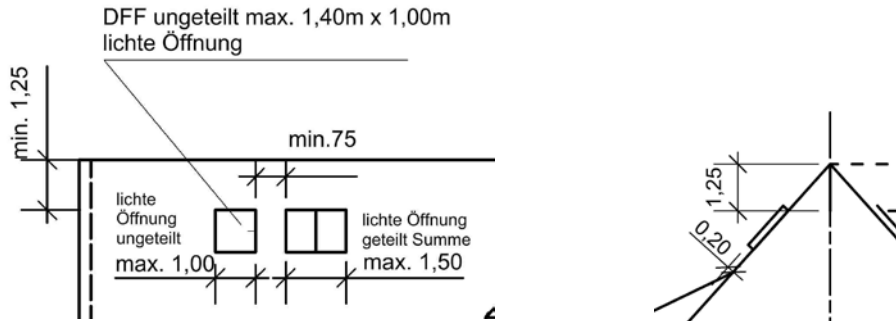
Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.1.2.5 **Freisitze im Dachgeschoss**

Freisitze im Dachbereich sind zulässig, wenn diese die Form und die Gliederung eines zulässigen Dachaufbaus aufweisen, gedeckt sind und die entsprechenden Abmessungsvorgaben berücksichtigen.

1.1.2.6 **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind mit einer Dimension von maximal (Höhe x Breite) 1,4m x 1,0m lichte Breite zulässig. Das Zusammenfügen von Dachflächenfenstern ist bis zu einer Summe der lichten Öffnungen von 1,5m möglich. Dachflächenfenster dürfen mit der Oberkante ihrer Konstruktion maximal 0,2 m, gemessen senkrecht zur Fensterfläche, über die Oberkante der Dachfläche hinausragen. Firstverglasungen sind unzulässig.



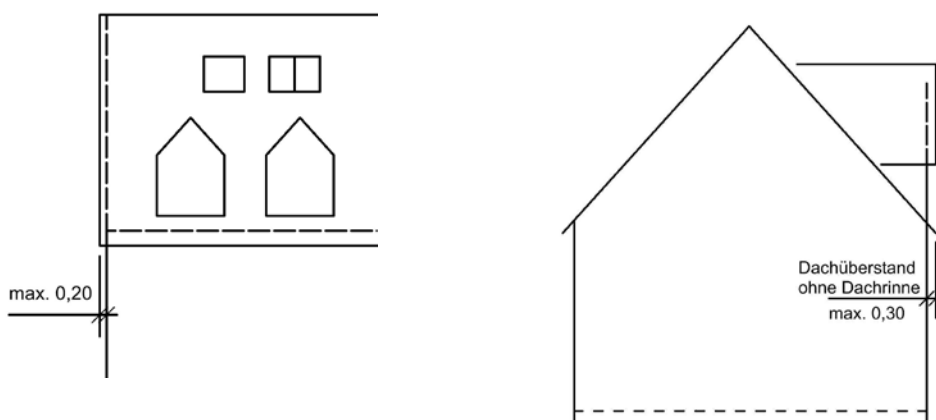
1.1.2.7 Solaranlagen/Photovoltaik

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind mit einem Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m und einem Abstand zum First, zur Traufe und zum Ortgang von jeweils mindestens 1,25 m, gemessen in der Dachschräge, zulässig.

1.1.2.8 Dachrand

Die Vorgaben zum Dachrand gelten in den Baugebietsteilen GEB A zwingend.

An den Traufen der Hauptdachflächen ist ein Dachüberstand über die Fassade bis maximal 0,3 m zulässig. Die Dachrinne zählt nicht zum Dachüberstand. Der Dachüberstand am Ortgang darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Giebel müssen in der Ebene der Oberkante Dachdeckung gedeckt sein. Über die Dachfläche aufsteigende freie Giebel wie z.B. Treppengiebel sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freie Giebel bei Sonderbauten wie Rathäuser möglich. Eine Verkleidung des Ortgangs außer mit Formziegeln und / oder Ortgangbrett ist unzulässig. Eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig, außer wenn diese in die Fassade integriert ist.



1.1.2.8 Dachmaterialien

Für die Dachdeckung sind nur naturrote und unglasierte Ziegel oder Dachsteine mit rot bis rotbrauner und matter Oberfläche zu verwenden. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit

den Materialien des Hauptdaches oder mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken. Die Seitenflächen der Dachaufbauten sind wahlweise zu verputzen, mit nicht glänzenden, vorbewitterten Blechen ohne Farbauftrag oder mit Holz zu verkleiden.

1.1.3 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

1.1.3.1 Fassadengliederung / Fassadenöffnungen

1.1.3.1.1 Fassadenart: Lochfassade

Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Wandöffnungen (Fenster, Türen und Loggien) in Baukörpern oder Teilbaukörpern, die als Einzelbaukörper wirken, dürfen sich allgemein nicht über mehrere Geschosse erstrecken.

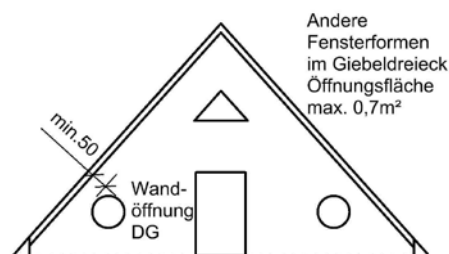
Wandöffnungen (Fenster, Türen, Verglasungen und Loggien), die sich über mehrere Geschosse erstrecken, können jedoch zugelassen werden, wenn sie gestalterisch die Gliederung der Gesamtfassade in Einzelbaukörpern bewirken.

Ebenso können Wandöffnungen im Bereich von Treppenhäusern, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, zugelassen werden, wenn der Charakter einer Lochfassade erhalten bleibt.

Die Gebäudeecken sind in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss grundsätzlich massiv auszuführen. Auf jeder Fassadenseite und in jedem Geschoss muss eine Mindestbreite von 0,6m der Gebäudeecke eingehalten werden. Alle einzuhaltenden Maße beziehen sich auf die Hauptfassadenebene.

1.1.3.1.2 Wandöffnungen

Wandöffnungen sind grundsätzlich allgemein in quadratischer oder rechteckiger Form auszubilden. Im Giebelndreieck sind abweichend andere Wandöffnungsformen zulässig, wenn eine maximale Öffnungsfläche von 0,7qm eingehalten wird.



Die Oberkanten der Wandöffnungen eines Geschosses sind innerhalb eines Fassadenabschnittes jeweils auf gleicher Höhe anzuordnen. Die Öffnungen unterschiedlicher Geschosse sind geometrisch ablesbar hinsichtlich Außenkanten oder Symmetrien von Öffnung und /oder Fassade aufeinander zu beziehen.

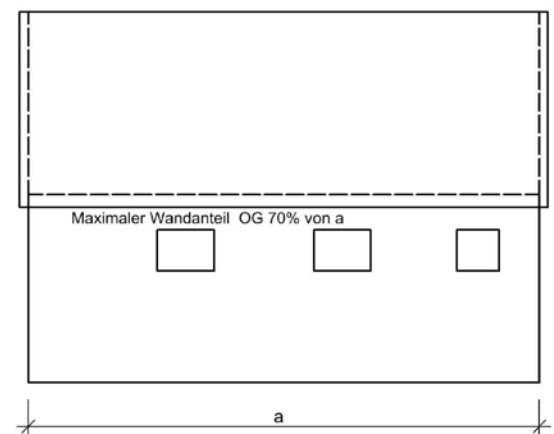
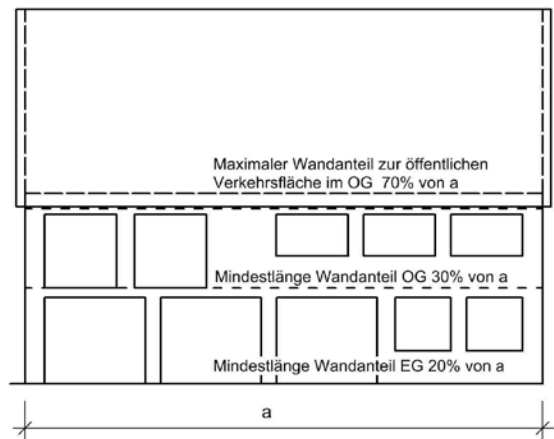
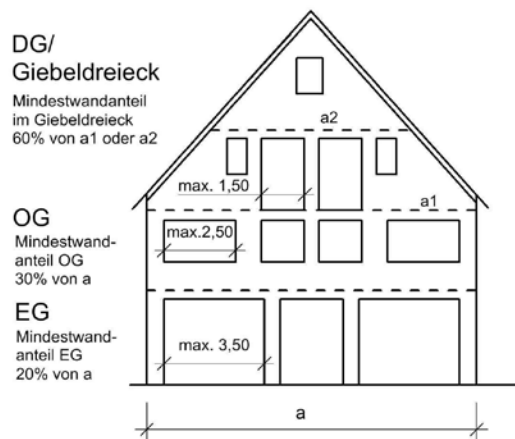


Längen, Anteile:

Einzelne Wandöffnungen dürfen im Erdgeschoss maximal 3,5m lang sein. Im Erdgeschoss ist ein Mindestwandanteil von 20% der Fassadenbreite einzuhalten. Im Erdgeschoss sind liegende Formate mit ungeteilter Füllung bis zu einer maximalen Länge von 2m zulässig.

Ab dem ersten Obergeschoss dürfen Wandöffnungen maximal 2,5m breit sein. Ab dem ersten Obergeschoss ist ein Mindestwandanteil von 30% der Fassadenbreite einzuhalten. Ab dem ersten OG darf jedoch der Wandanteil maximal 70% betragen. Die Dachgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Im Giebeldreieck ist ein Mindestwandanteil von 60% der Fassadenbreite einzuhalten, gemessen an Breite Fußboden des zugehörigen Dachgeschosses. Im Giebeldreieck angeordnete oder in dieses eingreifende Wandöffnungen dürfen maximal 1,5m breit und maximal 2,5m hoch sein. Jede Wandöffnung hat zur Ortgangunterkante einen Abstand von 0,5m einzuhalten. Wandöffnungen bis zu einer lichten Breite von 1m müssen allgemein nicht in hochrechteckige Flächen geteilt werden.



1.1.3.1.3 Gliederung von Wandöffnungen

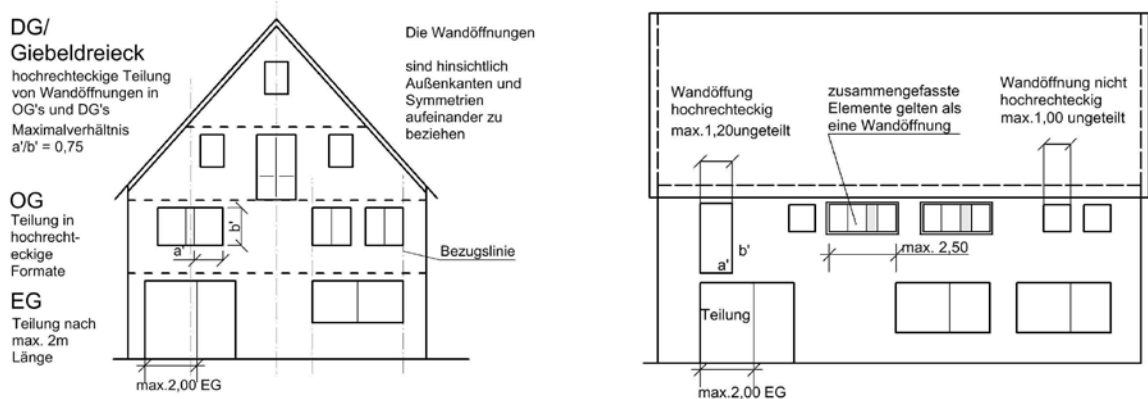
hochrechteckige Formate:

Wandöffnungen sind ab dem 1.OG entweder hochrechteckig auszubilden, oder im Fall von Öffnungen mit quadratischen oder liegenden Rechteckformaten (Öffnungsbreite größer als Öffnungshöhe) durch regelmäßige Reihung von hochrechteckigen Formaten der Füllung zu teilen. Die Teilung muss vertikal über die ganze Öffnungshöhe durch ablesbare Elemente (Stütze, Rahmen, Fensterflügel) der Öffnungsfüllung (Fenster, Tür, Loggienbrüstung) erfolgen. Unterteilte hochrechteckige Wandöffnungen mit Maximalverhältnis Breite zu Höhe (a'/b') von 0,75 können eine Maximalbreite von 1,2m aufweisen.

Ausnahmsweise sind unter Bezugnahme auf historische Fensterteilungen bei nicht hochrechteckigen Wandöffnungen von max. 1,7qm für Fenster kleinformatige Sprossenteilungen mit Einzelfensterflächen von max. 0,2qm zulässig. Die Vorgabe einer Teilung in hochrechteckige Formate mit vertikaler Teilung über die gesamte Wandöffnung ist in diesem Fall aufgehoben.

Hochrechteckige Formate haben ein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe von 0,75 einzuhalten, ausnahmsweise gilt für Bestandsgebäude kein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe.

Die Forderung nach hochrechteckigen Formaten kann bei liegenden Wandöffnungen sowie gestalterisch zusammengefasste Gesamtelemente durch hochrechteckige, regelmäßige und über die ganze Öffnung ablesbare vertikale Teilung der Fenster / Tür / Loggienöffnung erfüllt werden.



1.1.3.1.4 Form und Typologie von Füllungselementen in Fassadenöffnungen

Alle Elemente von Füllungen von Wandöffnungen müssen eine rechtwinklige Form aufweisen. Ausnahmsweise ist nur bei Bestandsbauten eine aus der Entstehungsgeschichte begründete andere Form zulässig.

Profile mit gerundeten Kanten sind nicht zulässig. Sprossenteilungen müssen real glasteilend sein, oder mindestens außen aufgeklebt und eine Mindestprofilbreite von 2,5cm aufweisen. Fenster und Verglasungen in Türen oder Toren müssen rechteckiges Format haben. Tore sind allgemein als Flügel- oder Klapptore zulässig.

Sektionaltore sind nur mit glatter, unstrukturierter, farbig beschichteter Belegung und Lichtöffnungen nur im obersten Feld bei geschlossenem Zustand möglich.
Rollgittertore sind unzulässig.

Rollläden, Klapp- und Schiebeläden sind generell zulässig. Rollladenkästen sind in der Fassadenebene nicht sichtbar unter Putz anzuordnen.
Das Überdecken von Fensterflächen und deren Rahmen durch Rollladenkästen ist unzulässig.

1.1.3.2 Fassadenprofilierungen

Fassadenprofilierungen durch horizontale Gesimse mit einem maximalen Vor/ Rücksprung von 20cm möglich. Profilierte Einfassungen von Wandöffnungen (Faschen etc.) können einen maximalen Vor- und Rücksprung von 3cm aufweisen. Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind durch Profilierung zurückgesetzte Materialwechsel zur Putzfassade möglich. Hierdurch entstehende Gesamtelemente werden als Gesamtöffnung betrachtet und haben die festgesetzten Maße für Öffnungsanteile und Gesamtlängen einzuhalten sind. Vorhandene Gestaltungselemente aus Sandstein wie Gesimse, Lisenen, Öffnungsgewände und Sohlbänke sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten oder ersatzweise wiederherzustellen.

1.1.3.2 Material und Farben von Fassaden und Fassadenteilen

1.1.3.2.1 Fassadenmaterial

Fassaden sind mit einem fein- bis mittelkörnigen, richtungslos verriebenen Außenputz zu versehen. Vorhandene Sichtfachwerke sind zu erhalten, überliefertes Sichtfachwerk ist bei wesentlichen Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten, falls zumutbar, freigelegt bleiben oder wieder freigelegt werden.

Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind Wandverkleidungen aus planem farbig beschichtetem Metall oder Holzwerkstoff oder nicht glänzendem Metall zulässig.

Vorgeblendetes, nicht konstruktives Fachwerk ist unzulässig. Fassadenverkleidungen oder Sockelverkleidungen aus anderen Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Materialien, die zulässige Materialien imitieren.

Gebäudesockel sind zu verputzen oder mit mattem nicht polierten Naturstein zu verkleiden. Sichtbetonsockel sind mit glatter Schalung und regelmäßigem Schalbild zulässig.

1.1.3.2.2 Materialien von Füllungselementen in Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore)

Fenster, Türen und Tore sind zulässig aus Holz und aus nichtglänzendem, farbig beschichtetem Metallblech. Zusätzlich sind Türen aus Glas zulässig. Zulässig sind Fenster, Türen und Tore aus Kunststoff, wenn deren sichtbare Oberfläche glatt, weiß und ohne Struktur ist und diese optisch einem weißbeschichtetem Holz oder Metallblech entsprechen. Klapp- und Schiebeläden sowie Rollläden und deren Rahmen dürfen nur in Holz oder nicht glänzenden, farbig beschichteten Metalloberflächen ausgeführt werden. Eloxiertes Aluminium ist nicht zulässig.

Türen und Tore aus eloxiertem Aluminium und Bronzeguss sowie Glastüren aus dunkel getöntem Glas, Struktur- oder Spiegelglas sind unzulässig.
Glasbausteine sind nicht zulässig.

1.1.3.2.3 Farben von Fassaden und Fassadenteilen

Folgende Farben sind unzulässig:

- e) reines weiß
- f) reines schwarz

Der Baukörper darf nur in einem einheitlichen Farbkonzept gestaltet werden, auch wenn innerhalb des Gebäudes vertikale Eigentumsgrenzen verlaufen. Das Farbkonzept ist im Rahmen der Kenntnisgabe mit der Stadt abzustimmen.

1.1.3.3 Balkone, Erker und Loggien

Die Vorgaben zur Balkone, Erker und Loggien sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

Balkone sind nicht zulässig.

Erker sind nicht zulässig.

Loggien müssen die Festsetzungen zur Fassadengliederung und Fassadenöffnungen erfüllen.

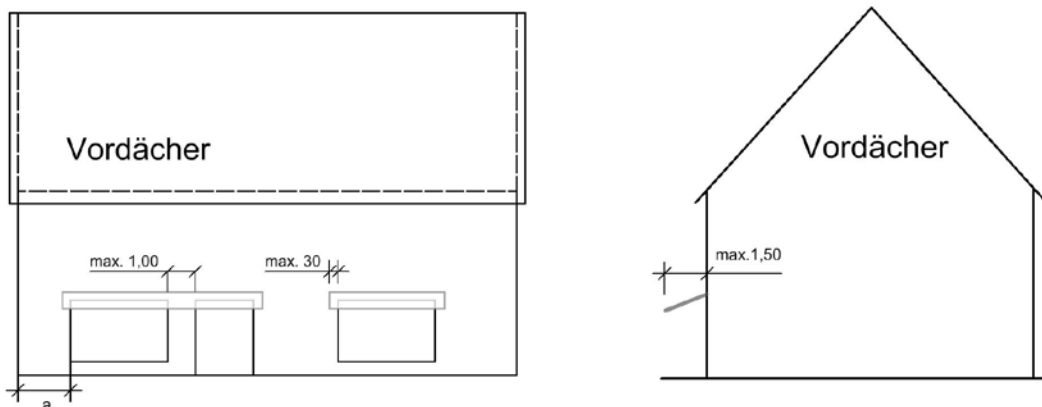
1.1.3.4 Brüstungen

Brüstungen sind als Teil der Füllung der Wandöffnung (z.B.: Fensterelemente) auszubilden, oder als Teil der Wandfläche verputzt und fassadenbündig auszuführen, oder als einfaches, ebenes, nicht glänzendes Metallstabgeländer ohne geschlossene Füllungen in die Wandöffnung oder bis maximal 10cm bezogen auf die Außenkante der Fassade vor die Fassade vorgehängt an zu ordnen.

1.1.3.5 Vordächer

Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur an Schaufenstern oder Eingängen zulässig. Vordächer dürfen maximal 1,5 m, gemessen senkrecht zu Fassaden auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als mit Glas gedeckte Metallkonstruktion zulässig. Seitliche Windschutzflächen sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche als Glasmetallkonstruktion nur zulässig, wenn keine Baulinie festgesetzt ist. Bestehende Vordächer können mit gleicher Konstruktion und Bauweise unter Einhaltung der oben festgesetzten Dimensionierung ergänzt werden.

Sichtbare Oberflächen aus eloxiertem Aluminium, Bronzeguss, Kunststoff sowie Baldachine sind unzulässig.

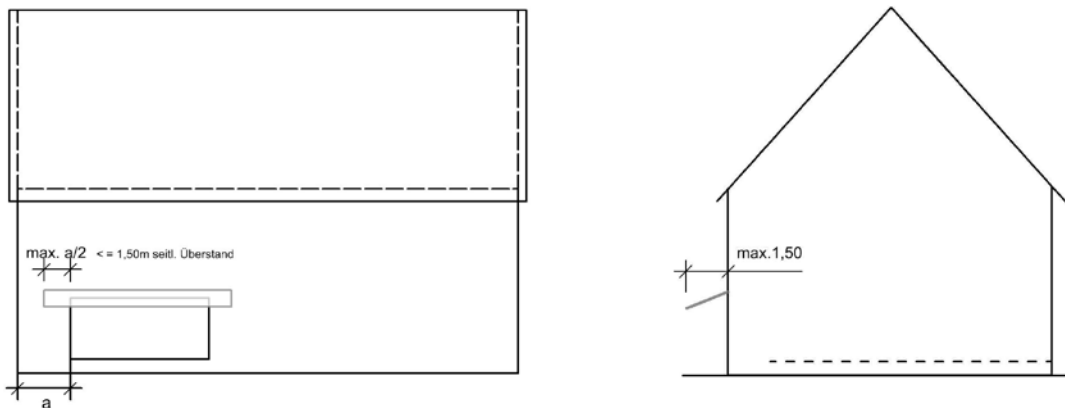


1.1.3.6 Sonnenschutzanlagen

Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss nur an Schaufenstern und Ladeneingängen bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite der Schaufenster bzw. der Eingänge seitlich jeweils maximal um die Hälfte der angrenzenden Wandfläche überschreiten und maximal 1,5 m, gemessen ab Außenkante Fassade, auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Als Markisenbespannung dürfen nur textile Materialien verwendet werden. Glänzende Materialien mit Kunststoff- oder Metallbeschichtung, Signalfarben nach RAL sowie Tages- oder Nachtleuchtfarben sind unzulässig. Markisenkästen und -stoffe müssen sich der Farbgebung der Fassade anpassen. Baldachinähnliche Markisen sind unzulässig.

Außenlamellenraffstore und Außenstoffmarkisen sind in den Obergeschossen nicht zulässig.



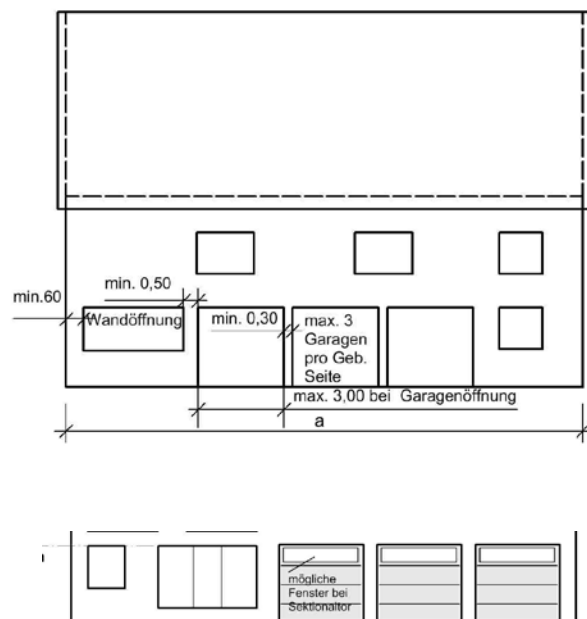
1.1.4 Garagen, Tiefgaragen , überdachte Stellplätze und Carports

Die nachfolgenden Vorgaben zu Garagen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.
Tiefgarage:

Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen maximal 3,5m breit sein.

Garage:

Einzelne Garagenöffnungen im Erdgeschoss dürfen max. 3m breit sein. Nebeneinander angeordnete Garagen sind durch einen Wandpfeiler von mindestens 0,3m Breite voneinander zu trennen. Es dürfen im Erdgeschoss maximal 3 Garagenöffnungen nebeneinander angeordnet werden.



Überdachte Stellplätze /Carports:

Überdachungen von offenen Stellplätzen und Carports sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Geschlossene Seiten von überdachten Stellplätzen sind nicht zulässig.

1.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für eine im Gebäude befindliche Einrichtung, Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheit sind

höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude ist je Einheit nur eine Werbeanlage zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. In den Erdgeschosszonen müssen Werbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten. zu fassadengliedernden Bauteilen wie Gesimsen, Gewänden, Leibungen, Pfeilern, Lisenen und sonstigen Vor- und Rücksprüngen ist mit Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten.

Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen und aufgeständert auf Vordächern.

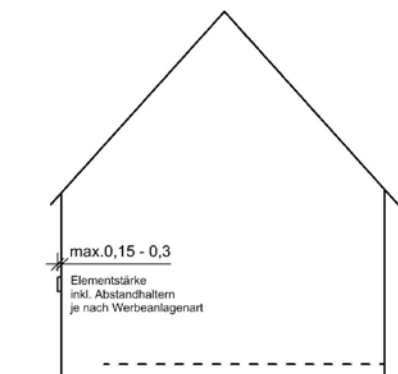
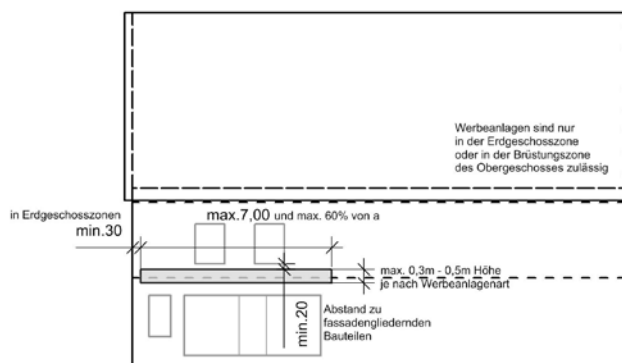
Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- unbeleuchteter oder extern angestrahler Schriftzug bzw. Einzelbuchstaben / Firmenzeichen direkt auf die Wand aufgemalt oder mit Bauelementen vorgesetzt. Maximale Höhe 0,5m, maximaler Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshaltern) 0,15 m.
- Transparentkasten mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,5m mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m
- Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m

Werbeanlagen in Wandöffnungen als:

- Transparenter Werbeträger aus Glas oder Kunststoff mit aufgeklebten, aufgedruckten oder aufgesetzten Buchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,3 m. Die Größe des Werbeträgers darf maximal 30 % der Öffnungsfläche ausmachen.
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m auf einer Tragkonstruktion aus Rohrprofilen oder ähnlichen Materialien. Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m.

parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen



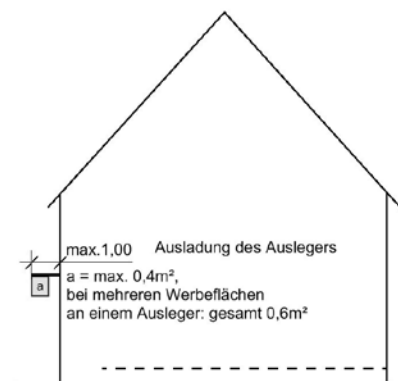
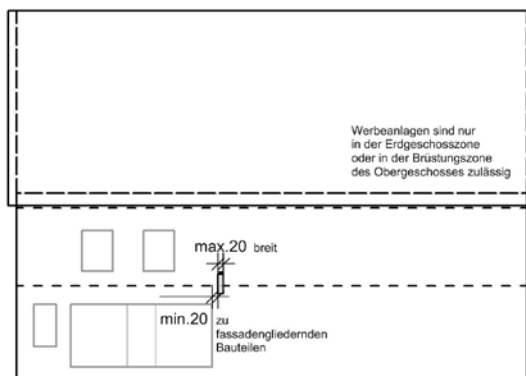
Die Länge aller oben genannten Werbeanlagen, gemessen parallel zur Fassade, darf an einer Fassadenseite insgesamt maximal 60 % der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m betragen.

Direkt auf die Schaufensterscheibe innen oder außen aufgeklebte Folien oder Beschichtungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Fläche darf maximal 30% der Fensterfläche der Fensterfläche betragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht glänzen, keine Signalfarben nach RAL oder Tag-, Nachtleuchtfarben aufweisen. Werden mehrere Schaufenster einer Fassade mit solchen Folien oder Beschichtungen versehen, müssen diese in Farbe und Ausdruck gleichartig erscheinen.

Senkrecht zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen als:

Ausleger mit einer Ausladung von bis zu maximal 1,0 m und einer maximalen Breite der straßenzugewandten Seitenfläche von 0,2 m sowie einer maximalen Größe einer einzelnen geschlossenen Werbefläche von 0,4 m², bei mehreren Werbeflächen an einem Ausleger einer maximalen Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,6 m². Verkehrliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

senkrecht zur Fassadenwand
angebrachte Werbeanlagen



Als Werbeflächen des Auslegers sind ausschließlich zulässig:

- nichtleuchtende oder extern angestrahlte Schilder
- Transparentkästen mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen
- Leuchttransparente oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display

Unzulässig sind allgemein:

- Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen
- Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen,
- Dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen oder Spanntücher

1.3. Warenautomaten und Schaukästen

Je Gebäude ist maximal je ein Warenautomat und ein Schaukasten zulässig. Sie dürfen bis zu 0,2 m, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassade, herausragen. Ihre Hauptansichtsfläche darf nicht größer als 1,5 m² sein.

Warenautomaten dürfen öffentlichen Grund nicht überragen.

1.4. Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind nur im Teilbereich GEB B1 und B2 zulässig.

Ausnahmen sind zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme empfangen werden können, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten.

Klima- und Lüftungsgeräte oder deren Auslässe sowie Edelstahlkamine sind in GEB A-Gebieten nicht zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne bzw. Schüssel zulässig.

1.5. Einfriedungen

Die nachfolgenden Vorgaben zu Einfriedigungen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.

Einfriedungen in der Flucht von Fassaden, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind nur zulässig als verputzte Mauer, Sandsteinmauer oder als Sockelmauer mit Mauerpfeilern und einer Füllung aus Holz- oder Metallgittern mit einer Gesamthöhe bis 2,2m.

Für Türen und Tore in massiven Einfriedungen gelten die Festsetzungen der Ziffer 3.4 entsprechend.

1.6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen und Mittelspannungsleitungen sind nicht zugelassen.

Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

1.7. Kenntnisgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist eine Kenntnisgabe erforderlich.

IV. Erhaltungssatzung

gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 74 LBO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadt“

2. Satzungszweck

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) 1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischen Elemente (§ 74 LBO)

3. Genehmigungspflicht

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig (§ 172 (1) BauGB). Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der LBO baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

4. Denkmalschutz

„Alle Maßnahmen an Gebäuden und Baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

5. Gestaltung

Siehe III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altstadt“.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

Innerhalb des Plangebietes gibt es umfängliche Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit. Im Stadtkern gibt es zahlreiche Bodendenkmale. Aus denkmalfachlicher Sicht wird daher auf die aktuellen Denkmallisten verwiesen.

Die Denkmalliste wird hier nicht gesondert ausgedruckt. Sie ist in der historischen Ortsanalyse in Detail dargestellt.

Die archäologischen Belangen sind ebenfalls nicht abgedruckt, sondern liegen in digitaler Form der historischen Ortsanalyse bei.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Altstadtbereiche muss der Bestandsschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Baumaßnahmen in bisher nicht tief greifend gestörten Arealen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Baugrund

Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.“

3. Artenschutz/Naturschutz

Vor jeder Umbau- Sanierung- oder Abrissmaßnahme ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Maßnahme zu prüfen, besonders auf die Verbotstatbestände des BNatSchG ist zu achten.

4. Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist bereichsweise (insbesondere im südlichen Bereich) mit geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Außerdem ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet dem Landratsamt bisher nicht bekannte alte Brunnenanlagen existieren. Sofern bei baulichen Veränderungen solche Brunnen tangiert sind, ist der Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg am Verfahren zu beteiligen. Das Gleiche gilt für Maßnahmen, welche tiefer als drei Meter in den Untergrund eingreifen.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich sowohl Altlastenverdachtsflächen als auch Altlasten, auf denen bereits Untergrundverunreinigungen nachgewiesen wurden.

Als Verdachtsflächen gelten:

Flst. 43/1, 44/1 und 45; ehemalige Gerberei

Flst. 123/2: ehemalige Schreinerei

Flst. 107/1; ehemalige Tankstelle

Flst. 74/2; ehemalige Metallschleiferei

Flst. 103/3; ehemalige chemische Reinigung

Auf den Flurstücken 43/2, 47/7, 100/6 befinden sich Altlasten.

Sofern an den genannten Flächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt an dem hierfür notwendigen Baurechtsverfahren zu beteiligen.

6. Gutachten

Das Büro transform Bamberg hat im Juni 2012 eine historische Ortsanalyse erstellt. Auf den darin enthaltenen Denkmalpflegerischen Werteplan wird verwiesen.

Begründung

zum Bebauungsplan „Altstadt“

mit
Textteil und Örtliche Bauvorschriften
und
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der
Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Erneuter ENTWURF

Aufgestellt: K-Br
Stuttgart, den 26.04.2012/30.11.2012/8.11.2013/11.01.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	4
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung	5
3.3	Verkehrerschließung	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	Planinhalt Bebauungsplan	6
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Verkehrerschließung	8
4.5	Grünflächen	8
4.6	Nebenanlagen	8
4.7	Ver- und Entsorgung	8
4.8	Natur und Umweltschutz	8
4.9	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	9
5.	Flächenbilanz	12
6.	Maßnahmen zur Bodenordnung	12
7.	Planverwirklichung	13

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 148/1, 148/3
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 217/1, 217/2, 43, 46 und die Südgrenze des Flurstücks Nr. 60/4
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 450/1 und die Westgrenze der Flurstücke Nr. 47/2, 47/6, 45, 45/3, 44/4
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 146 und die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 11

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBL. S. 612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bönningheim möchte die Eigenart der im Plangebiet enthaltenen innerörtlichen Quartiere der Altstadt erhalten. Dafür erlässt sie eine Erhaltungssatzung. Das Ziel des Erhalts kann jedoch nicht ausschließlich über das Instrument der Erhaltungssatzung erreicht werden. Daher ist die Kombination mit einem Bebauungsplan notwendig.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan ist Bönningheim als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit verzeichnet. Der Planbereich ist als Siedlungsbestand ausgewiesen.

(REGIONALPLAN 2010, REGION STUTTGART)

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Bestand gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planbereich gibt es keine Bebauungspläne. Angrenzende an das Plangebiet gibt es folgende Bebauungspläne:

Angrenzend	Titel	Rechtskraft
Nordwestlich	Lauerweg	5.07.2007
Nordöstlich	Weststadt	Aufstellungsbeschluss
Südlich	Amann-Quartier	planreif, noch keine Rechtskraft
Südöstlich	Barrwiesen (Restgebiet)	21.01.1999
Nordöstlich	Olgastraße	6.02.2003
Nordosten	Hintere Gärten	22.03.1979

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Besitz, die öffentlichen Flächen im gemeindeeigenen Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als gemischte Baufläche, als öffentliche Grünfläche und als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.
Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig an das vorhandene ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

4. PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN UND ERHALTUNGSSATZUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Städtebauliche Zielsetzung bzw. Konzeption gründet sich auf der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des innerörtlichen Plangebietes.

Die Historie der Stadt Bönningheim mit der langen Phase des Ganerbentums bis 1750 hat die Altstadt sehr markant geprägt. Deutlich im Grundriss sind die 4 großen Quartiere, die durch den Straßenverlauf von Michaelsbergstraße, Kirchstraße und Hauptstraße abgegrenzt werden. Durch ein Netz von kleinen Straßen und Gassen sind die vier großen Quartiere unterteilt, öffnen sich aber hin zu einzelnen Platzsituationen.

Die geschlossenen Raumkanten entlang der Straßen und Gassen gewähren auf der rückwärtigen Seite oftmals freie Räume, die teils als Wirtschaftshof, teils als Freibereich genutzt werden.

Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung sollen nun die Räume aufgezeigt werden, in denen eine verträgliche Neuordnung stattfinden kann. Gleichwohl gilt es, die Eigenart des Gebietes zu erhalten und nicht zu verwässern.

Aus diesem Grunde wurden die Örtlichen Bauvorschriften sehr detailliert ausformuliert. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird noch geprüft, ob eine Kombination aus Bebauungsplan (mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften) und einer Erhaltungssatzung ein kräftigeres Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wäre.

Mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden bauliche Gestaltungsräume eingeräumt, die den Rahmen für die bauliche Entwicklung aufspannen. Mit dem Instrument der Örtlichen Bauvorschriften wurden detaillierte Gestaltungsanforderungen an die bauliche Entwicklung formuliert.

Die Erhaltungssatzung beinhaltet eine erweiterte Genehmigungspflicht für Maßnahmen, die den Erhaltungszweck tangieren – Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Ein grundlegendes Steuerungselement ist die Abgrenzung in einen rückwärtigen und nicht rückwärtigen Bereich innerhalb des gesamten Plangebietes.

Im nicht rückwärtigen Bereich gilt ein hohes Maß an Gestaltungsanforderungen, da dieser Bereich unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließt und sich einer hohen repräsentativen Anforderung stellen muss. Er trägt Verantwortung für die Ensemblewirkung des gesamten Altstadtquartiers.

Gleichwohl wird im rückwärtigen Bereich ein Raum geschaffen, in dem die Anforderungen an Gestalt und Baukörper weitaus weniger restriktiv ausfallen, da von ihnen kein ortsbildrelevanter Einfluss gegeben ist.

Im Plan sind Neuordnungsbereiche dargestellt, für die es bisher keine planerischen Aussagen gibt. Im Laufe des Verfahrens werden für diese Bereiche Planungsrechtliche Aussagen entsprechend der städtebaulichen Konzeption getroffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird bewusst verzichtet. Die Ausweisung der rückwärtigen und nichtrückwärtigen Bereiche erfolgt ausschließlich aus Gründen der unterschiedlichen Gestaltungsanforderung s. 4.1.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Kombination von folgenden Festsetzungen bestimmt.

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise mit Längenbestimmung
- Festsetzung der Kubatur durch Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudeoberkante.

4.3.1 Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudeoberkante

Im Plangebiet wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Diese wird bestimmt durch maximal zulässige Traufhöhe bzw. Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante bezogen auf eine Bezugshöhe, die Bezugshöhe (BZH).

Die teilgebietsbezogenen Mindestmaße für Traufhöhe sollen eine jeweils angestrebte Mehrgeschossigkeit in der Altstadt gewährleisten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien wurden festgesetzt, um die bestehende, historisch gewachsenen Raumkanten auch im Falle einer Neubebauung zu erhalten. Zum Erhalt der kleinen Rücksprünge der bestehenden Raumkanten ist ein Toleranzmaß von 50 cm festgesetzt.

4.3.3 Höhengestaltung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch festgesetzte Bezugshöhe bestimmt. Diese Höhen orientieren sich am jeweiligen Straßenniveau bzw. bei rückwärtigen Gebäuden am Hofniveau.

4.3.4 Bauweise

Um die städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen, werden im Plangebiet je nach Quartier unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

4.3.5 Stellung baulicher Anlagen

Der Gebäudestellung kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Während in den nicht-rückwärtigen Bereichen die Gebäudestellung festgesetzt wird, wird in den rückwärtigen Bereichen darauf verzichtet. Dies ist in der Bedeutung der Stellung der Baukörper im nicht-rückwärtigen Bereich begründet.

4.3.6 Garagen

Der Ausschluss von eigenständigen Garagenbaukörpern im nicht-rückwärtigen Bereich soll die Reihung von mehrgeschossigen Gebäuden im Straßenraum gewährleisten und untypische eingeschossige Gebäude oder Bauteile verhindern. Auf diesen hohen Ensembleschutz wird im rückwärtigen Teil bewusst verzichtet. Garagen dürfen hier innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen realisiert werden. Flächen die zwischen der Baugebietsteile A und dem öffentlichen Verkehrsraum liegen sind in der Altstadt untypisch und sind aus Gründen einer angemessenen städtebaulichen Einfügung in das Stadtbild von Garagenbaukörpern freizuhalten. Gleichwohl dürfen überdachte Stellplätze und Carports als Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden. Sie reichen damit nicht in die Fläche zwischen Baugebietsteil A und dem öffentlichen Verkehrsraum.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

4.4.2 Geh- und Fahrrechte

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung und Dokumentation des ehemaligen Stadtgrabens wird in Teilbereichen, deren Erlebbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum gegeben ist, eine private Grünfläche festgesetzt. Nutzungen für Nebenanlagen werden gänzlich ausgeschlossen, um die Erlebbarkeit sowie den (daneben den) Freibereichs- und Erholungscharakter von privaten Grünflächen zu erzielen.

4.5.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung und sind daher sowohl durch Fußwege wie auch durch Geländegestaltung erleb- und nutzbar zu machen.

4.6 Nebenanlagen

Mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen in den rückwärtigen und nichtrückwärtigen Bereichen wird dem Gestaltungsgefälle der beiden Plangebiete wieder Rechnung getragen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Gebiet vorhanden.

4.7.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

4.8 Natur und Umweltschutz

4.8.1 UVP/Umweltbericht/Grünordnungsplanung

Der Bebauungsplan „Altstadt Bönningheim“ ist, wie unter 2.2 Anlass und Ziel der Planung beschrieben, eine Ergänzung zur Erhaltungssatzung für den Erhalt der Eigenart des innerörtlichen Quartiers. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele reicht das Instrument der Erhaltungssatzung nicht aus.

Es gilt jedoch festzuhalten, dass eine Nachverdichtung im Altstadtbereich nicht angestrebt wird, dies nicht als städtebauliches Ziel formuliert ist und auch keine Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplan stattfindet.

Stellt man im Sinne einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Bestand und Planung gegenüber, so werden sich zusätzliche Versiegelung (Neubauten) und Entsiegelung (Abriss und Entkernung) die Waage halten, ja eher in Richtung Entsiegelung tendieren.

Für alle Schutzgüter einer Umweltprüfung und UVP ist somit schon vornherein kein erheblicher Eingriff gegeben. Es wird daher auf UVP und Umweltbericht verzichtet.

Gleichwohl gilt es die Belange des Artenschutzes zu prüfen, die von dieser Konstellation ausgenommen sind. Siehe 4.8.2.

4.8.2 Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzrechtliche Habitatsanalyse durchgeführt, um potenzielles Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten festzustellen.

Auf eine detaillierte Gesamt-Kartierung wird verzichtet. Dies ist darin begründet, dass es derzeit keine umfassende bauliche Veränderung im Plangebiet gibt. Gleichwohl wird die Auflage gemacht, artenschutzrechtliche Untersuchungen einzureichen. Dies hat den Vorteil, dass zeitnah zur baulichen Veränderung die Verbotstatbestände des Artenschutzes geprüft und ggfs. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden können.

4.9 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.9.1 Baukörper und Dachform

Baukörper

Die Festsetzungen der Baukörper in den Baugebietsteilen orientieren sich mit ihren Grundrissformen und Toleranzen am Bestand. Durch diese Festsetzungen sollen bei Gebäudeabrissen Gebäude entstehen, die sich optimal in die Baulücke einpassen. Dadurch wird die Ensemble-Wirkung geschützt. Baukörperliche Gliederungen sind einer ausnahmsweise zulässigen bei Überschreitung der Gebäudelänge notwendig, um Fremdkörper im Gebiet auszuschließen.

Dachform, Neigung

In allen A-Baugebietsteilen sind nur Satteldächer mit einer steilen Dachneigung zulässig. Soweit ein Gebäude aus einem A-Baugebietsteil in den B-Baugebietsteil hineinragt, ist diese Dachform und -neigung zu übernehmen. Dies ist aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes eines Gebäudes notwendig. Bei solitär stehenden Gebäuden in den B-Baugebietsteilen wird diese strenge Festsetzung aufgehoben. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern und Flachdächern kann in den B-Abschnitten eine von den strengen Anforderungen der geschützten Ensembles freigestellte Architektur und Dachlandschaft entstehen.

Gebäude mit Sattel- und versetztem Satteldach weisen mit einer maximalen Firsthöhe von 14m (GEB A1) bzw. 16,5m (GEB A2) eine deutlich höhere Gebäudehöhe auf als Gebäude mit Flach- und Pultdächern. Diese Festsetzung wird durch die wahrnehmbare Geschossigkeit des Gebäudes begründet.

4.9.2 Dach

Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu diesen Themenpunkten gelten nur für die A-Baugebietsteile.

Zur Erhaltung der schützenswerten Altstadt-Dachlandschaft bedarf es einer strengen Regelung für alle die Dächer betreffenden Eingriffsmöglichkeiten. Es wesentlicher Aspekt hierbei sind die Abstände zu den originären Dachteilen wie Ortgang, Traufe und First, aber auch zu den Elementen untereinander. Mit Abstandsregelungen von 1,25 m von First und Ortgang kann das Gesamt-Erscheinungsbild eines Daches aufrechterhalten werden. Sowohl die Summe aller Dachelemente als auch der Abstand der einzelnen Elemente untereinander wie auch die Kombinationsmöglichkeiten von Dachgaube und Dachfenster dienen einzig dem Zweck, eine originäre Dachform ablesbar zu erhalten. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können jedoch bis zu einem geringen Maß in der Breite als Flachdach ausgeführt werden. Dadurch bleiben die

Hauptdächer sichtbar und werden nicht durch kleinteilige Dachbereiche mit Satteldach optisch zerstückelt.

Die Formenvielfalt von Dachgauben wird auf die traditionelle und damit verträgliche moderne Formensprache eingeschränkt. Giebel-, Schlepp- und Flachdachgauben sind in den A-Baugebietsteilen zulässig. Auch hier zeichnet wieder der Gedanke an die historischen Gebäude in der Altstadt verantwortlich. Daraus resultiert ebenso die Festsetzung für die Anordnung von Gauben auf dem Dach. Dies wird beschrieben mit Abstandsregelungen zu Traufe und Ortgang.

Ein Zwerchgiebel oder ein Zwerchhaus kann auf ein Dach sehr dominant wirken. Daher wird die Anzahl dieses Elementes auf ein Bauteil pro Dachseite beschränkt. Gleichwohl sind Festsetzungen zu Höhe, Traufe und Breite eines solchen Bauteils detailliert aufgeführt, so dass auch hier dem sensiblen Umgang mit der Formensprache Rechnung getragen wird.

Dacheinschnitte

Dieses Element wirkt in einer historischen Dachlandschaft fehlplatziert und ist daher nicht zulässig.

Dachfreisitze

Dachfreisitze sind im Dachgeschoss nur in Form und Gliederung eines zulässigen Dachaufbaus möglich. Dies begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel der Einfügung in die umgebende Dachlandschaft.

Dachfenster

Das Element des Dachfensters kann sich sowohl in eine historische Dachlandschaft integrieren, es kann aber vor allem durch flächenhaftes Auftreten sehr störend wirken. Daher sind Dachflächenfenster zwar zugelassen, aber in ihrer Größe sehr beschränkt.

Solaranlagen

Mit der Zulassung von Solaranlagen wird dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen. Auch in einer historischen Altstadt ist die Nutzung von Solarstrom ein wichtiger Baustein beim umweltbewussten Umgang mit Energie. Doch auch bei diesen Bauteilen gilt es, durch Festsetzungen von Abständen zu Traufe und Ortgang ein harmonisches Bild zu erzeugen.

Dachrand

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung des Dachrandes mit Dachüberständen an Fassade und Ortgang wird ein wichtiges Erscheinungsglied eines Daches aufgegriffen. Bei diesen Festsetzungen stand der Bestand der historischen Altstadt Pate.

Dachmaterialien

Farbe und Material der Dacheindeckung sind neben der Dachform die prägnantesten Teile eines Daches. Auch hier wurden die Festsetzungen an die bestehenden Materialien und Farben der historischen Altstadt angepasst.

4.9.3 Fassadengestaltung

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gelten für die A-Baugebietsteile.

Lochfassade

Grundgedanke für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist die Ablesbarkeit des Gesamtgebäudes mit den einzelnen Stockwerken, der seitlichen Gebäudebegrenzung und dem darüber liegenden Dach. Daher sind stockwerks- und gebäudeumgreifende Wandöffnungen nicht zugelassen. Sollte eine Wandöffnung als gestalterische Gliederung der Gesamtfassade dienen, so kann eine geschossübergreifende Wandöffnung zugelassen werden. Bei Treppenhäusern kann eine geschossübergreifende Wandöffnung ebenso zugelassen werden, wenn die Charakter der Lochfassade als solcher erhalten bleibt.

Die Festsetzung massiven Gebäudeecken ist der bestehenden Gebäudeansicht geschuldet, gleichwohl wird sie im Erdgeschoss aufgrund der Einzelhandelsnutzung aufgehoben.

Wandöffnungen und Gliederung von Wandöffnungen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von nur rechteckigen oder quadratischen Wandöffnungen unterstützt das traditionelle Erscheinungsbild von Fenstern und Türen der Altstadt von Bönningheim. Die Anzahl, Größe und Kombinationsmöglichkeit von Wandöffnungen gestalten das „Gesicht“ eines Gebäudes. Daher gilt es, diese Formenvielfalt wohl zu dosieren. Mit den einzelnen Festsetzung wird eine Mindestanforderung gesetzt, die den städtebaulichen Zielen Rechnung trägt, gleichwohl wird ein Spielraum gewährt, in dem sich eine moderne Architektursprache bewegen kann.

Form und Typologie von Füllungselementen in Fassadenöffnungen

Türen und Fenster gilt eine besondere Aufmerksamkeit bei den Festsetzungen, da hier die Vielfalt in Form und Ausgestaltung sehr hoch ist. Ebenso ist die Ausführung von Fensterläden ein wichtiges Gestaltungselement. Bei den Festsetzungen zu diesem Punkt fand wieder die Abwägung zwischen historisch notwendiger Formensprache zur Erhaltung des Ensembles und technischer Anforderungen des 21. Jahrhunderts statt.

Fassadenprofilierungen

Bei historischen Gebäuden lässt sich die Nutzung oftmals an der Fassadengestaltung ablesen. So sind oftmals die 1. Obergeschosse durch besondere Gesimse gekennzeichnet. Diese gilt es bei den Festsetzungen zu sichern. Daher die Festsetzung der Erhaltung und Wiederherstellung.

Fassadenmaterial, Material von Fassadenfüllungen

Mit den Festsetzungen von typischem Fassadenmaterial wie Außenputz und Fachwerk soll auch hier ein Beitrag zur historischen Altstadt geleistet werden. Daher ist auch nicht technisch begründetes Fachwerk als Aufsatz unzulässig.

Die Zulässigkeit von Materialien bei Fenstern und Türen ist sehr vielfältig. Ausschließlich die gänzlich untypischen Materialien wie eloxiertes Aluminium, getöntes Glas, Struktur- und Spiegelglas sind bei Türen unzulässig.

Balkone, Erker, Loggien, Brüstungen

Balkone und Erker sind in Baugebietsteilen A unzulässig. Dies begründet sich im Fehlen von diesen Bauteilen im historischen Kontext.

Vordächer

Vordächer stellen ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade dar. Daher wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die Zulässigkeit nur auf die funktional notwendigen Bereiche mit Eingängen und Schaufenstern begrenzt.

Sonnenschutzanlagen

Sonnenschutzanlagen wie Außenlamellenraffstore und Markisen sind bei Wohnnutzung in der historischen Altstadt untypisch. Hier erfüllen Fensterläden diese Funktion. Bei Schaufenstern und Ladeneingangstüren kann die Sonnenschutzfunktion nicht mit den herkömmlichen Materialien erreicht werden, daher sind hier Markisen etc. zulässig.

4.9.4 Garagen

Die Zufahrt zu Tiefgaragen wirkt sich auf den angrenzenden Straßenraum aus. Daher darf eine Zufahrt maximal 3.50 m breit sein.– Die Festsetzungen zu Garagenöffnungen haben zum Ziel, dass zwar die Funktion von Garagen gewährt, gleichzeitig aber die Bedeutung der Fassade eines Gebäudes für den öffentlichen Straßenraum gewürdigt wird.

4.9.5 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen an einem Gebäude muss einem strengen Gestaltungsplan entsprechen, denn eine Formen- und Farbenvielfalt hierbei können die strengen Gestaltungsvorgaben für Fassaden gänzlich zum Scheitern bringen.
Ergänzung im Laufe des Verfahrens.

4.9.6 Warenautomaten und Schaukästen

Vor allem der Einzelhandel bedient sich Warenautomaten im Straßenraum. Auch hier gilt es, die Gestaltungsanforderungen von Gebäude auf den Straßenraum zu übertragen.
Ergänzung im Laufe des Verfahrens.

4.9.7 Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen sind nur in rückwärtigen Bereichen zulässig. In den nicht rückwärtigen Bereichen mit ihrem hohen Gestaltungsanspruch wirken Antennen und technische Anlagen störend.

4.9.8 Einfriedigungen

Mit den Festsetzungen wird auch hier der Formen- und Materialsprache der historischen Altstadt Tribut gezollt.

4.9.9 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.
Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

4.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Im Planteil sind diese gekennzeichnet.
Im Juni 2012 wurde durch das Büro transform Bamberg eine Historische Ortsanalyse Bönningheim erstellt. Auf den im Gutachten enthaltenen Denkmalpflegerische Werteplan wird im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ha	100,0 %
davon		
- Gebietsteile (ohne priv. Grünflächen)	ha	74,0 %
- Verkehrsmischfläche (Straße/Gehweg)	ha	23,0 %
- Grünfläche (privat und öffentlich)	ha	2,1 %

6. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Im Plangebiet gibt es Neuordnungsbereiche, über die bisher keine planerische Aussage vorliegt. Im Laufe des Verfahrens werden diese Neuordnungsbereiche entsprechend der jeweiligen Städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan übernommen und in das Bebauungsplanverfahren mit einbezogen.



GEB A1	TH min: 5,5m ü. BZH TH max: 7,5m ü. BZH FH max: 14,0m ü. BZH
a	SD DN min: 48'
GEB A2	TH min: 6,5m ü. BZH TH max: 10,0m ü. BZH FH max: 16,5m ü. BZH
a	SD DN min: 48'
GEB A3	TH min: 5,5m ü. BZH TH max: 6,8m ü. BZH FH max: 13,5m ü. BZH
g	SD DN min: 48'
GEB B1	TH max SD,PD = 7,5m ü. BZH OK max FD = 7,5m ü. BZH FH max PD = 7,5m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 14,0m ü. BZH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B2	TH max SD,PD = 10,0m ü. BZH OK max FD = 10,0m ü. BZH FH max PD = 10,0m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 16,5m ü. BZH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B3	TH max SD,PD = 6,8m ü. BZH OK max FD = 6,8m ü. BZH FH max PD = 6,8m ü. BZH FH max SD, SDversetzt = 13,5m ü. BZH
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)
GEB B4	OK Geb.: max 3,5m ü. Gelände
o	FD, geneigte Dächer (SD, PD, WD)

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textfeld aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Grundstücksfächen

GEB A1, A2, A3 nicht rückwärtige Bereiche (Hinweis: vollumfänglicher Geltungsbereich für Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

GEB B1, B2, B3, B4 rückwärtige Bereiche (Hinweis: Geltungsbereich für reduzierte Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)
Beispiele für den Eintrag in die Schablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen:

GEB A1 Gebiethöhe A1
BZH - Gebäudefläche
TH - Traufhöhe
FH - Firsthöhe
OK - Gebäudeoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
a offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
b abwechselnde Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
→ Firstsetzung des Hauptbaukörpers
+ alternative Firstsetzung

Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche Fuß/ Radweg

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan
private Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr./fr./l.r.
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr./fr./l.r.) zu belastende Flächen

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GA/P
Garagen öffentlich / privat

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Baum Erhaltung
Pflanzbindung
Baum Pflanzbot

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen
Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebietsteile und Festsetzungen
Abgrenzung Bereich Bezugshöhe BZH
Abgrenzung unterschiedlicher Gebietsfestlegung

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)
SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach
WD Walmdach

Füllschema Schablone
Gebietsstelle Höhe baulicher Anlage
Bauweise Dachform, Dachneigung

Allgemeine / sonstige Planzeichen:
s kleiner gleich (höchstens)
g größer gleich (mindestens)
min. Mindestwert
max. Maximalwert
BZH Bezugshöhe

Umgrenzung Boden belastet (Verdachtsfläche und/ oder nachgewiesen)
Langjähriger Verfall ehemalige Stadtmauer
bestehende Gebäude
nachrichtlich Bestandsgestaltung öffentlicher Raum
nachrichtlich mögliche Parkplatzanordnung im öffentlichen Raum

Massstab: (original 1/500)
0 5 10 20 30 40 50 m

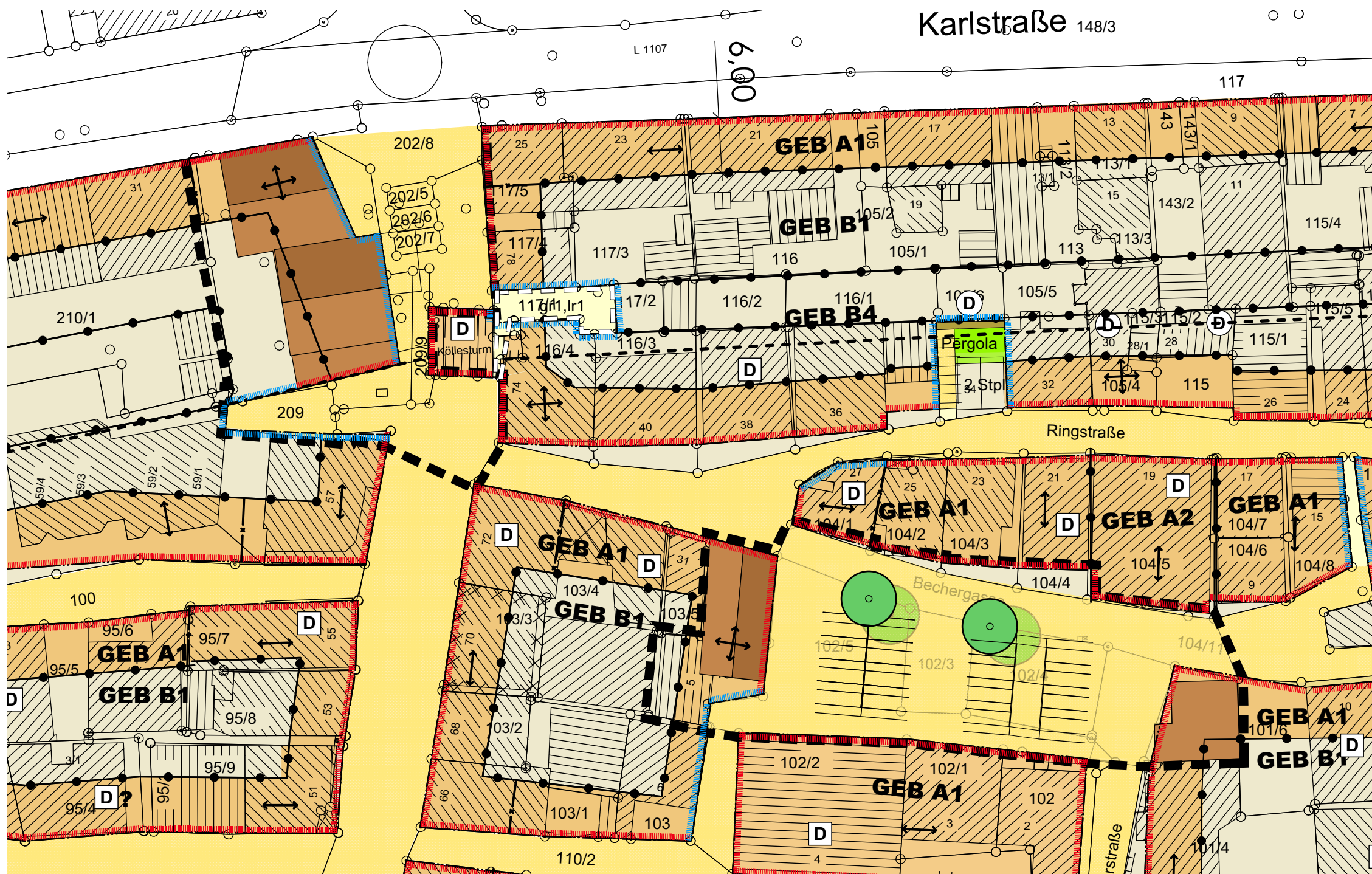
Stadt Bönningheim
Wein- und Museumstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"
zeichnerischer Teil erneuter Entwurf

Verfahrensvermerk:
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
Öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
frühezeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom 11.07.2012 bis 03.08.2012
frühezeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am
Öffentlich ausgelegt vom
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom
Beschluss des Gemeinderats am
In Kraft treten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO) durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Geleitet: Stuttgart, den Bönningheim, den
ARCHITECTUR STADTPLANER
Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

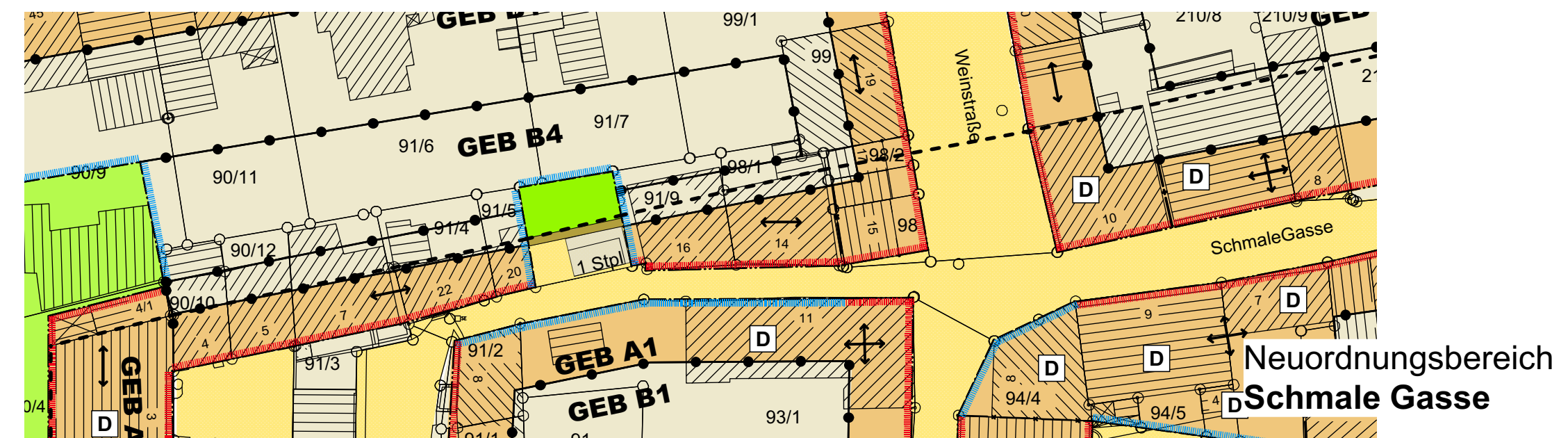
Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensmerkmalen. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Köllesturm, Kelterplatz Ringstraße

Stand: 11.01.2019




Stadt Bönningheim
 Wein- und Museumsstadt

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"

zeichnerischer Teil erneuter Entwurf

- Verfahrensvermerke:** Stand 11.01.2019
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
 - öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
 - Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 - Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 - Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
 - Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____
 - Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____
 - Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
 - Beschluss des Gemeinderats am _____
 - In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt: Bönningheim, den
 ARCHITECTEN STADTPLANNER
 Stuttgart, den _____

Tom Philipp Zoll
Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

Städtebaulicher Entwurf

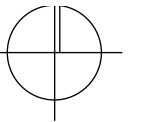
Neuordnungsbereich Burgplatz

Stand: 28.11.2018

mögliche Parkplatzanordnung
im öffentlichen Raum

Massstab: (original 1/500)

0 5 10 20 30 40 50 m



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Altstadt"

zeichnerischer Teil

erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012

öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013

Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom bis

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)

über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Gefertigt:

ARCHITECTEN
STADTPLÄNER
STUTTGART

Bönningheim, den

Tom Philipp Zoll

Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel

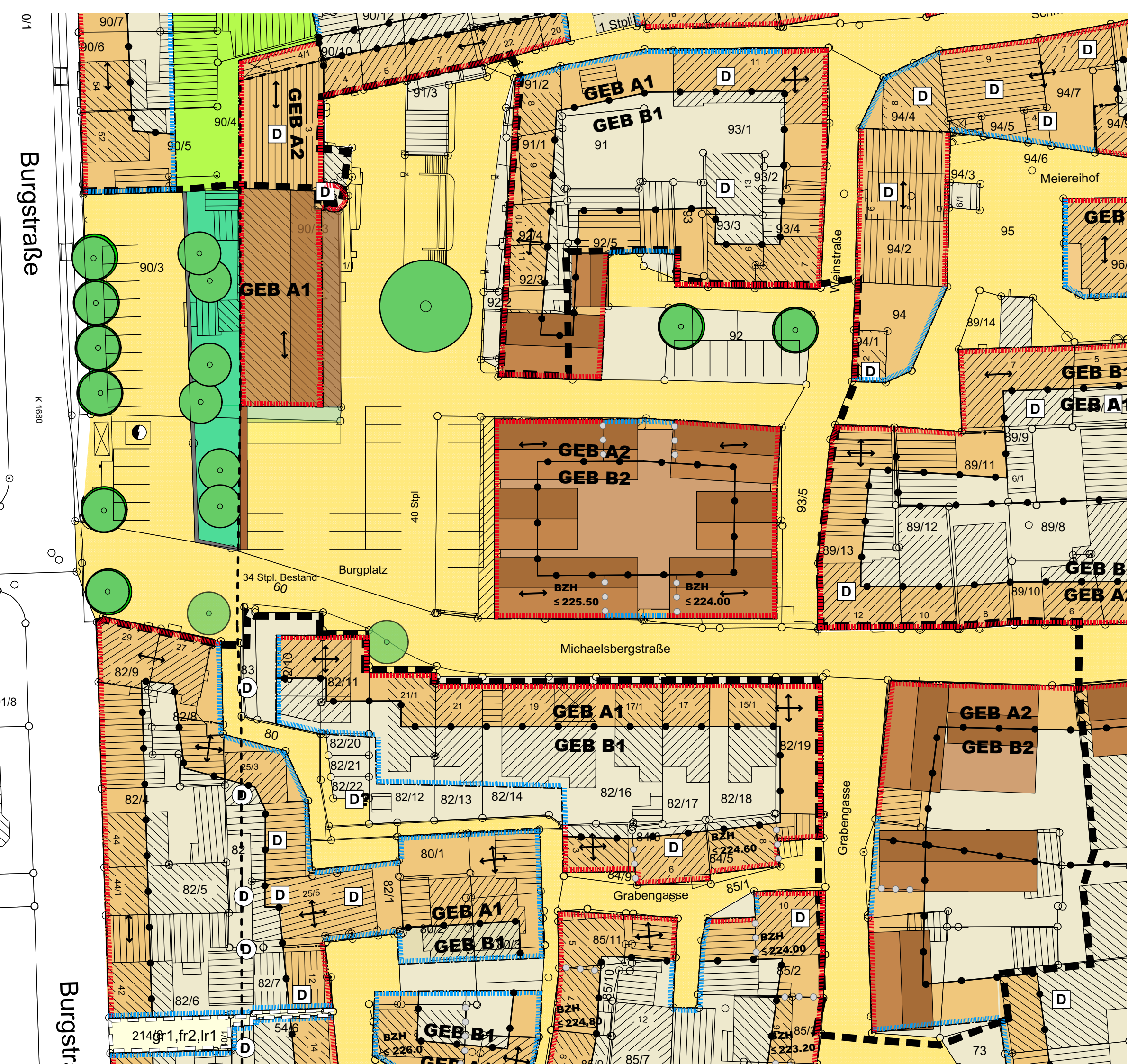
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war

Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO.

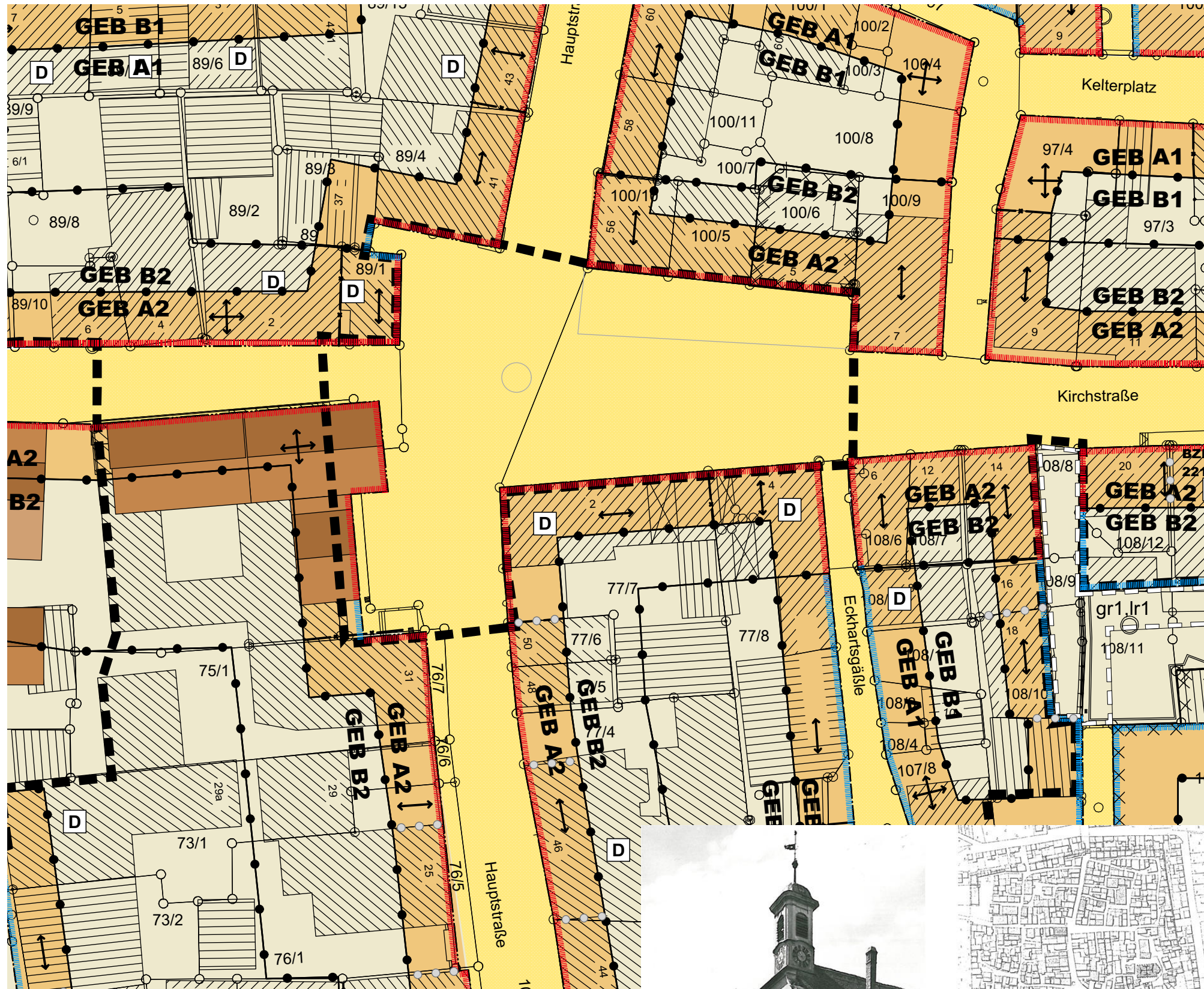
Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Marktplatz

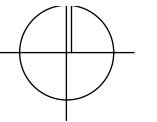
Stand: 11.01.2019



mögliche Parkplatzanordnung
im öffentlichen Raum

Massstab: (original 1/500)

0 5 10 20 30 40 50 m



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Altstadt"

zeichnerischer Teil

erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012

öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013

Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom bis

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)

über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Gefertigt:
Stuttgart, den

Boennigheim, den

ARCHITEKTEN
STADTPLANNER

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

ARCHITECTS
CITY PLANNERS

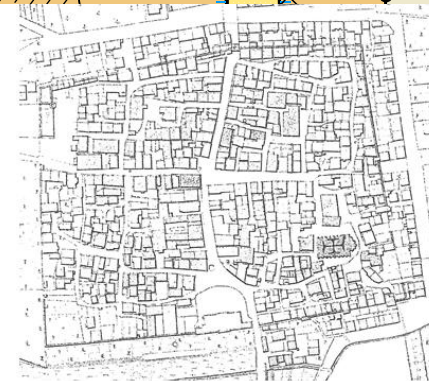
ARCHITECTS
CITY PLANNERS

Tom Philipp Zoll
Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

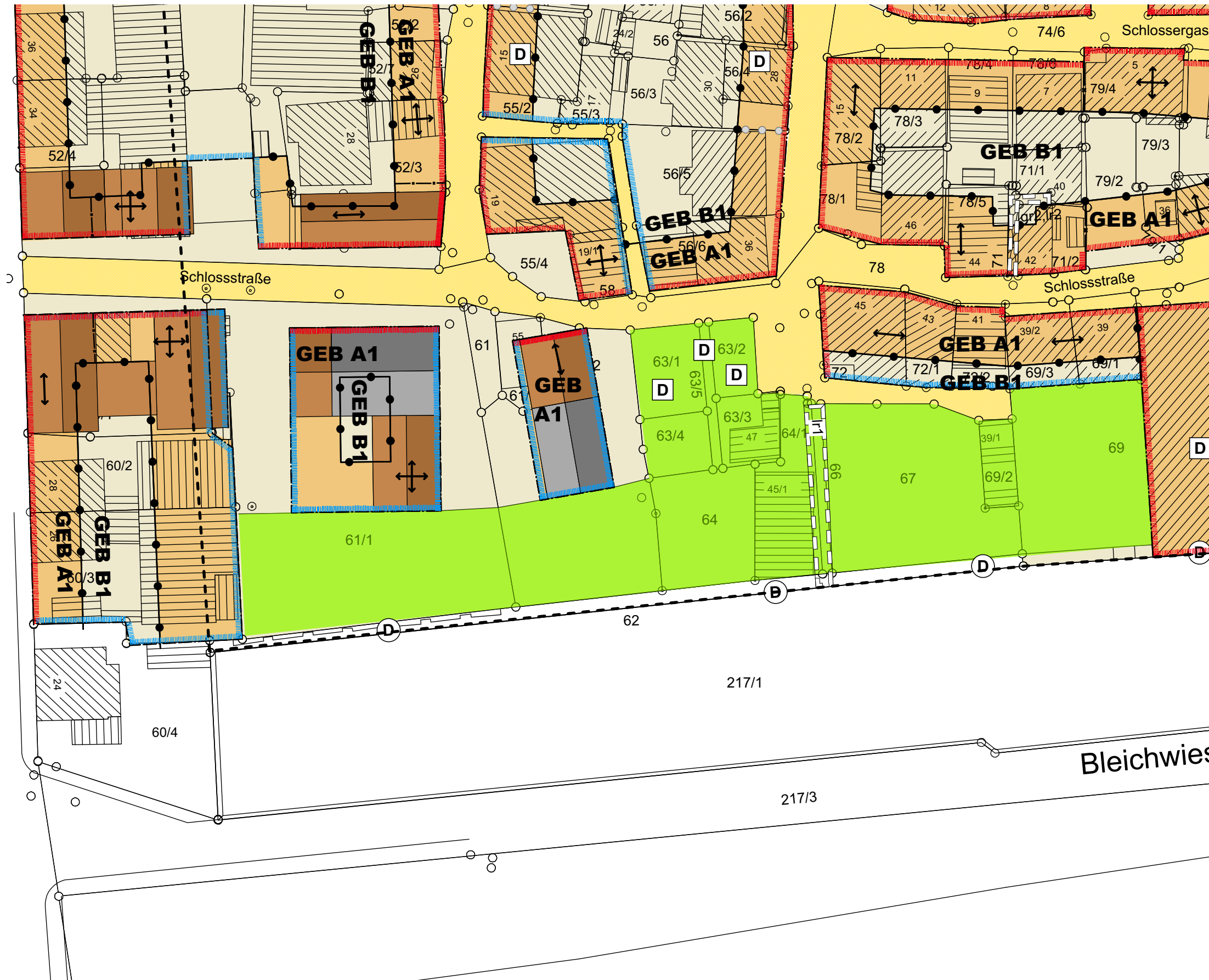
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Schlossstraße West

Stand: 11.01.2019



Stadt Bönningheim Städtebaulicher Entwurf
Wein- und Museumsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"

zeichnerischer Teil **erneuter Entwurf**

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am _____

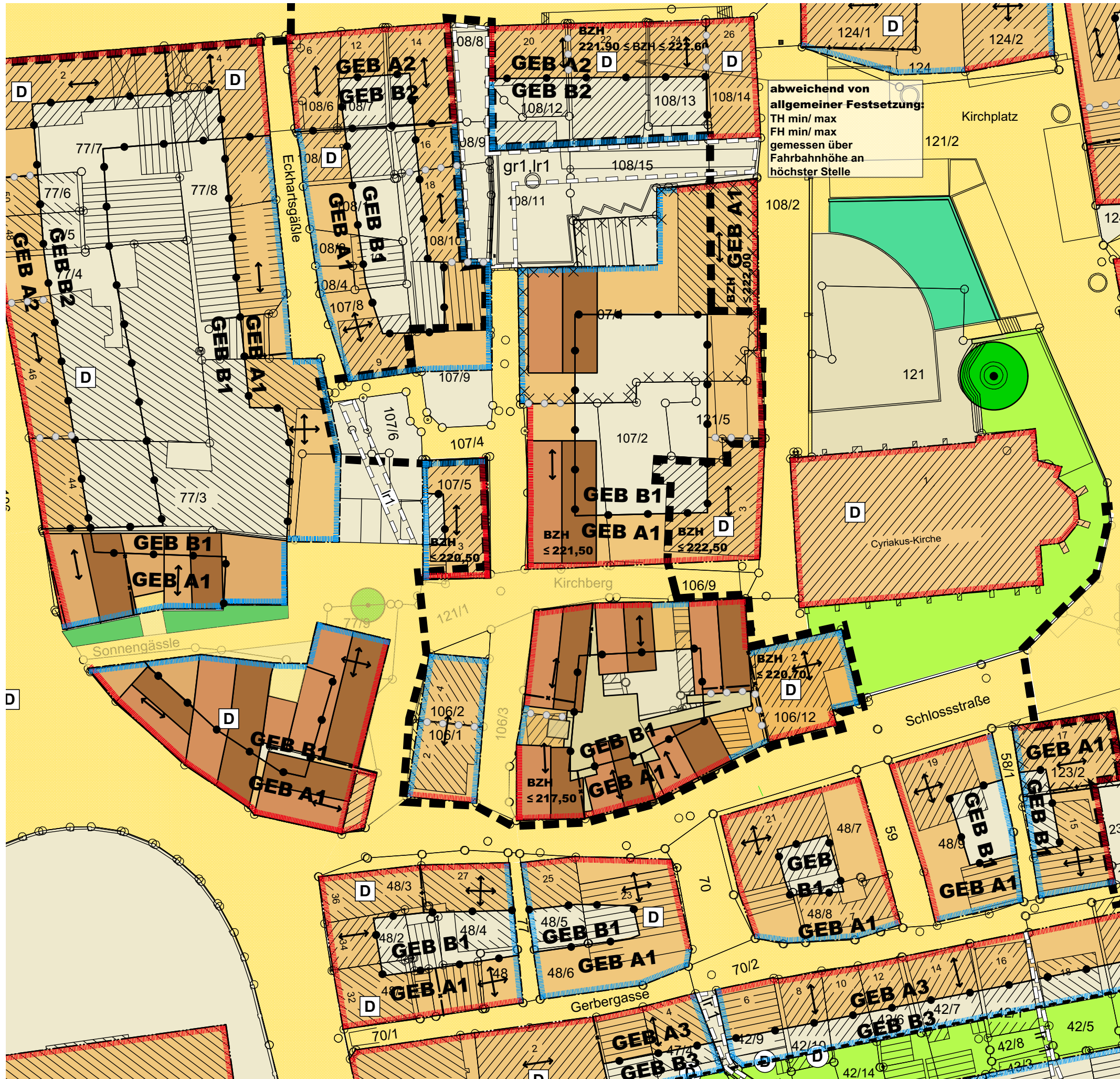
In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt: Bönningheim, den
ARCHITEKTEN Stuttgart, den _____
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER
VERGLEICHEN SIE
HIERBEI DIE
FOLGENDEN DATEN
HINZU DEN DATEN
HIER ÜBER DEN
ZOLL ARCHITECTS
STADTPLANNER

Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

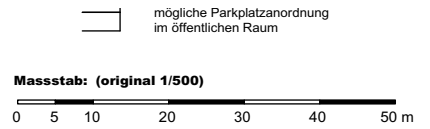
Ausgefertigt:
Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf

Neuordnungsbereich Kirchberg

Stand: 28.11.2018




Stadt Bönningheim
 Wein- und Museumsstadt
Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Altstadt"

zeichnerischer Teil

erneuter Entwurf

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012

öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013

Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013

Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom bis

Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)

über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Beschluss des Gemeinderats am

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

ZOLL Gefertigt: Stuttgart, den Bönningheim, den

ARCHITECTEN STADTPLANER

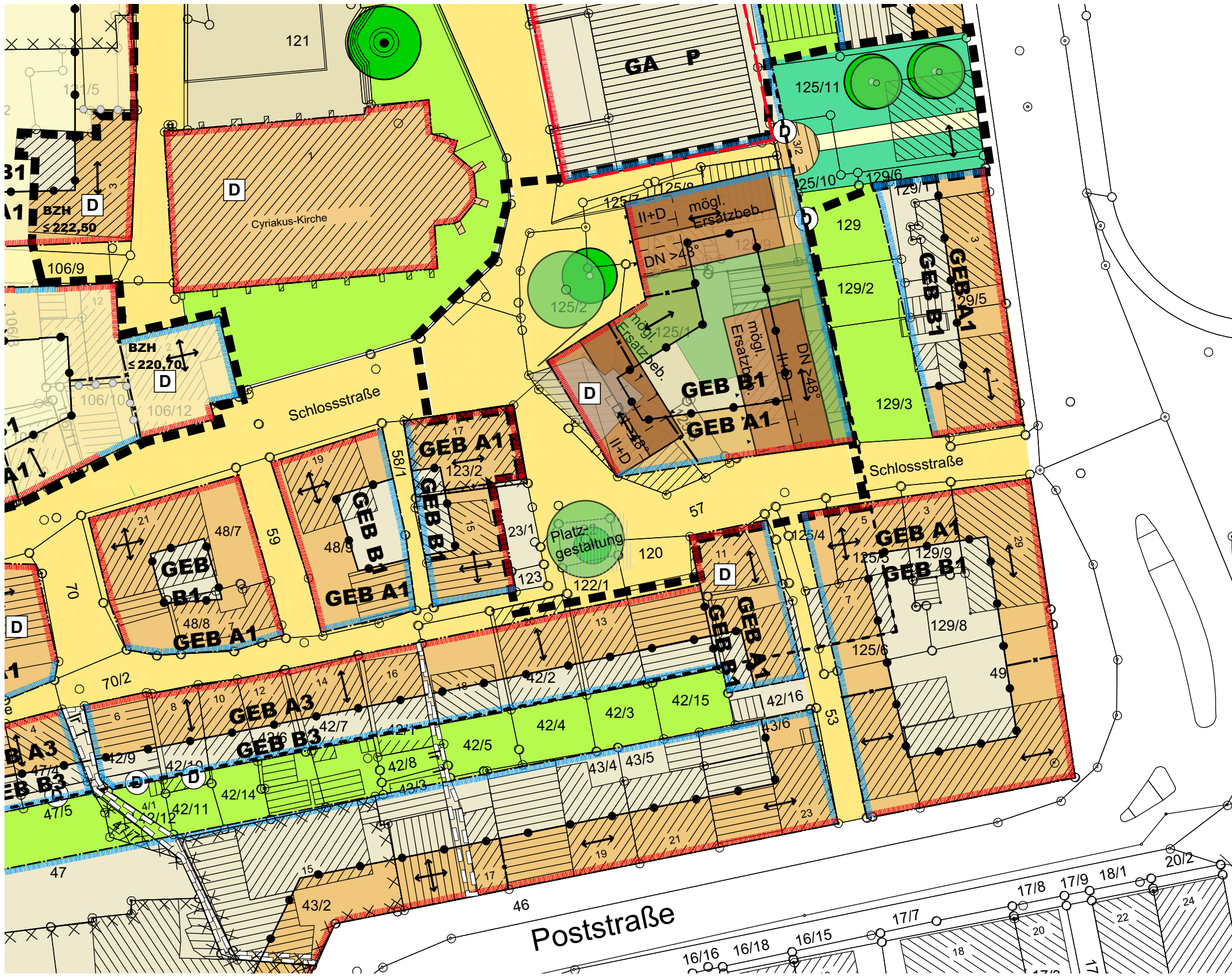
ZOLL ARCHITECTEN STADTPLANER

Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel

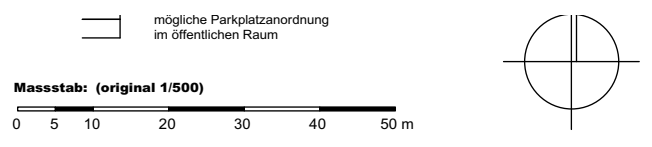
Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.



Städtebaulicher Entwurf
 Neuordnungsbereich
Schlosstraße 8
 (ehemaliges Beginenhaus)
 Stand: 11.01.2019



Stadt Bönningheim **Städtebaulicher Entwurf**
 Wein- und Museumsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Altstadt"
 zeichnerischer Teil **erneuter Entwurf**

Verfahrensvermerke: Stand 11.01.2019
 Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 26.04.2012
 öffentliche Bekanntmachung am 12.07.2012
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 17.07.2012 bis 03.08.2012
 frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 14.08.2012 bis 05.10.2012
 Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 30.11.2012
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2013
 Öffentlich ausgelegt vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom 24.06.2013 bis 24.07.2013
 Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am 08.11.2013
 Als erneuter Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am _____
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am _____
 Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____
 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
 Unterrichtung und Anhörung vom _____ bis _____
 Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am _____
 über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
 Satzungsbeschluss - über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
 Beschluss des Gemeinderats am _____
 In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB und § 4 (3) GemO)
 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

ZOLL Gefertigt: Stuttgart, den Bönningheim, den
 ARCHITECTEN
 STADTPLANER
 ZOLL ARCHITECTEN
 STADTPLANER
 FELDSTRASSE 10
 70372 STUTTGART
 TEL: +49 (0) 71 41 90 10
 FAX: +49 (0) 71 41 90 11
 E-MAIL: zoll@zoll-architekten.de
 WWW: www.zoll-architekten.de
 Tom Philipp Zoll Albrecht Dautel
 Architekt und Stadtplaner BDA Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderats nach § 10 (1) BauGB und § 74 LBO. Die Begründung war beigefügt.

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/023

Federführung:

FB 1 - Innere Dienste und Bildung

Sachbearbeitung:

Walz, Klaus

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.41

Datum 15.01.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Seewiesen"; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

25.01.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	08.06.2015	öffentlich	4	84/2015
Gemeinderat	14.07.2017	öffentlich	3	112/2017

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planung wird unter Berücksichtigung ggf. beschlossener Änderungen als Bebauungsplanentwurf beschlossen; sie ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs öffentlich auszulegen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits am 8. Juni 2015 parallel zu einem Beschluss über eine Veränderungssperre eingeleitet. Vorgespräche zwischen Stadtverwaltung und dortigem Betrieb zeitigten keinerlei Einigung.

Am 14. Juli 2017 bekräftigte der Gemeinderat nochmals die Ernsthaftigkeit seines Planungswillens, indem er den Vorentwurf zur vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit den Inhalten beschloss, die – nach weiteren Gesprächen – für alle Beteiligten tragfähig erschienen.

Die Behördenbeteiligung erfolgte zwischen 19. Juli und 1. September 2017, die Bürgerbeteiligung zwischen 9. und 23. Oktober, mit einer Informationsveranstaltung am 10. Oktober 2017. Daran anschließend gab es noch verschiedene Gespräche mit der Firma, in deren Folge der Gemeinderat diversen Änderungen an der Vorplanung zustimmte.

Zuletzt erging am 13. August 2018 eine Stellungnahme des Rechtsanwalts der Firma (siehe Abwägungstabelle).

In einem persönlichen Gespräch zwischen Betriebsleitung des Betonwerks Lutz und Bürgermeister wurde seitens der Firma dargelegt bzw. bestätigt, dass über die Inhalte der bisherigen Absprachen hinaus weitere Punkte anders gewünscht werden, die ursprünglich schon einvernehmlich geklärt schienen. Hiervon wurde der Gemeinderat im Dezember 2018 informiert. Es geht dabei insbesondere um

- den (aufzulösenden) Feldweg 341 von der Mittleren Straße zum Erlenbrunnenbach und den (dahinter liegenden) östlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken
- die dort (in Teilen) vorgesehene Heckenpflanzung auf dem östlichen Teilbereich des ehemaligen Feldwegs
- den Pflanzstreifen (Pfg 2) zwischen der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung (Privatstraße parallel der Mittleren Straße) und dem landwirtschaftlichen (Rest-) Flurstück 254/1
- und den Gewässerrandstreifen westlich des Erlenbrunnenbachs entlang des Betriebsgrundstücks des Betonwerks.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass alle grünordnerischen Maßnahmen auch für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz benötigt werden; jede entfallende Maßnahme würde zwingend neue, andere Maßnahmen nach sich ziehen, für die augenblicklich keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Dass der Betrieb einen Teil des Feldwegs erwerben kann, ist ein großes städtisches Entgegenkommen. Der weitere – zu bepflanzende – Teil hat neben der Ausgleichsfunktion auch den Zweck des Schutzes der angrenzenden Ausgleichsmaßnahme (Laichgewässer für Kammolch). Dass ein solcher Schutz dringend erforderlich ist, zeigt die Situation vor Ort.

Mit der Belassung des neuen Straßenstücks als Fläche mit besonderer Zweckbindung in Form einer Privatstraße ist dem Betrieb bereits weit entgegengekommen worden. Notwendig bleibt es jedoch weiterhin, eine Zufahrt zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück 254/1 zu unterbinden. Dies auch, um eine rechtswidrige Nutzung künftig auszuschließen. Die planmäßige Festlegung eines Zufahrtsverbots allein ist dafür nicht das geeignete Mittel.

Gleichzeitig dürfte es geboten sein, die dort geplante Grünfläche – die auch dem Ausgleich nach Naturschutzgesetz dient – in öffentlichem Eigentum zu halten, um nachhaltigen Schutz zu gewährleisten.

Der aktuelle Zustand des Erlenbrunnenbachufers verdeutlicht die Notwendigkeit eines Gewässer-randstreifens, der von Bebauung und Befestigung freizuhalten ist. Die Erforderlichkeit für eine betriebliche Umfahrt ist nicht erkennbar, sie wäre im Übrigen nach ursprünglichen Betriebsplanungen auch gar nicht möglich gewesen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sowie der Bürgerschaft und des dort ansässigen Betriebs entsprechend der Abwägungstabelle und den zusätzlichen Ausführungen dieser Arbeitsvorlage zu beschließen und den Bebauungsplan als Entwurf zu billigen.

Der Entwurf ist öffentlich auszulegen, die Bevölkerung, die Behörden und Stellen, sowie der im Plangebiet ansässige Betrieb sind hiervon zu unterrichten. Nach der Auslegung kann der Gemeinderat die eingegangenen Anregungen prüfen und den Bebauungsplan als Satzung beschließen und zur Rechtskraft führen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle für die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie des dort ansässigen Betriebs
- Bebauungsplan , zeichnerischer Teil
- Textteil zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht inklusive Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 15 BNatSchG
- Grünordnungsplan
 - Bestand
 - Planung

Anlagen:



Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung Behörden und Träger öffentliche Belange: 19.07.2017 – 01.09.2017

14.01.2019

Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.	Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	10.08.2017	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. 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.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 03.02.2017 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>Wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Frau Tilja Neukamm Tel. 0711/904-14224 Tilja.Neukamm@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Dr. Martin Hahn Tel.: 0711/904-45183 Martin.hahn@rps.bwl.de</p>	
2.	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	16.08.2017	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3) Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>(Oberer Muschelkalk) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen. 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Die Hinweise wurden übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (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 Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Tübingen – Landesbetrieb Forst</p>	<p>02.08.2018</p>	<p>Das Regierungspräsidium Tübingen - Fachbereich Forstpolitik hat die vorgelegten Planunterlagen geprüft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seewiesen" selbst beinhaltet keine Waldflächen. Östlich des Geltungsbereiches liegt ein ca. 0,3 ha großes Waldstück, welches als geschütztes Waldbiotop Nr. 6920 2362-91 (struktureicher Waldbestand) nach § 32 NatSchG und zugleich flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist. Die Entfernung zur Baugrenze beträgt jedoch ca. 50m, die geringste Entfernung zum Geltungsbereich ca. 25 m. Somit ist der nach § 4 LBO erforderliche Waldabstand von mindestens 30 m gewährleistet.</p> <p>Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es sind keine Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldgebieten festgesetzt.</p>
4.	<p>Landratsamt Ludwigsburg</p>	<p>01.09.2017</p>	<p>Zu dem beabsichtigten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. Naturschutz</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden und Osten mit einem 20 m breiten Streifen in dem Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckarbogen bei Kirchheim am Neckar, Hofen und Hohenstein mit angrenzenden Gebieten“. Zudem liegen im südlichen Geltungsbereich Naturdenkmäler. Festgesetzt wird auf diesen beiden Streifen</p>	

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>eine private Grünfläche, die jedoch nicht näher definiert ist. Eine private Grünfläche kann je nach Ausformung geeignet sein, gegen den Schutzzweck der LSG-Verordnung zu verstoßen. Die Verordnung steht diesem Teilbereich des Bebauungsplans derzeit entgegen. Zudem scheint auch planungsrechtlich eine Einbeziehung dieser Flächen als nicht erforderlich.</p> <p><u>Ausgleichsfläche</u> Das im Geltungsbereich liegende Flurstück Nr. 340/1 ist dem Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung, Hohenstein Institute“ als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die im Plan eingezeichneten Bäume stehen den Zielen der hier durchzuführenden Ausgleichsmaßnahme entgegen und sind daher aus der Planung herauszunehmen.</p> <p><u>Umweltbericht und Artenschutz</u> Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden und Wasser ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zugleich sind im Umweltbericht Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.</p> <p>Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben können, muss die Gemeinde den Artenschutz bereits in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erarbeiten und im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p>Wir bitten bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets zu berücksichtigen. So wäre auch Innen- und Außenbereich klar voneinander abgegrenzt.</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Wir regen an, bei den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer B.1 folgende Ergänzung aufzunehmen:</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der weiterführenden Planung angepasst. Es befinden sich nun keine Flächen des Bebauungsplangebiets innerhalb des LSG.</p> <p>Die Bäume sind im Zuge der weiterführenden Planung entfallen.</p> <p>Ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ausgearbeitet. Ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der weiterführenden Planung angepasst. Es befinden sich nun keine Flächen des Bebauungsplangebiets innerhalb des LSG.</p>

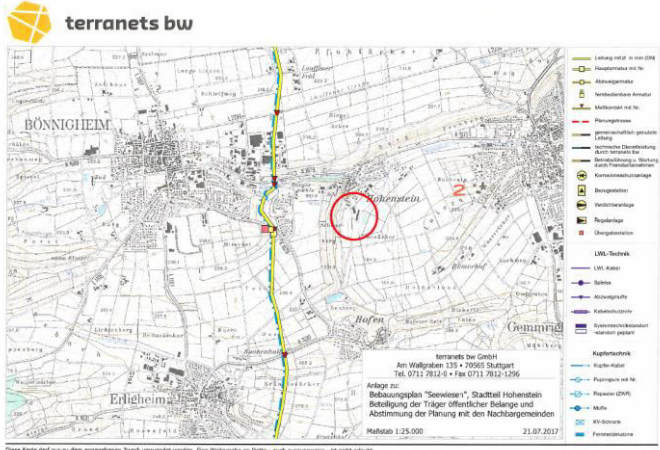
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangüberdachungen. <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches. Für den Erlenbrunnenbach wurde keine Hochwassergefahrenkarte erstellt. Daher sind zu einer Überflutungsgefahr durch den Erlenbach keine Hinweise möglich. Östlich und südlich des Bebauungsplans fließt der Erlenbrunnenbach (G. II. 0.) entlang der Grenze des Plangebiets und innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes. In den Textteilen zu dem Bebauungsplan ist der Erlenbrunnenbach nicht erwähnt. Seit dem 01.01.2014 gilt im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern (§ 29 Abs. 1 WG).</p> <p>Wir regen an, in den Textteil des Bebauungsplans folgende Punkte aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang des Erlenbrunnenbaches ist beidseitig (ab Böschungsoberkante des Gewässers) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt (§ 29 WG). • Im Gewässerrandstreifen sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten. • Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Stellplätze, Lagerplätze) sind innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten. • In den Erlenbrunnenbach darf nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Hierbei ist darauf zu achten und ggf. nachzuweisen, dass durch die zusätzlichen Einleitungen sich das Hochwasserrisiko der Unterlieger nachteilig verändert. <p>III. Abfallwirtschaft</p> <p>Die Entsorgung kann in der bereits vorhandenen „Mittleren Straße“ erfolgen.</p> <p>Prinzipiell bitten wir um Beachtung und Berücksichtigung</p>	<p>Die Ergänzung wurde in den öffentlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der weiterführenden Planung angepasst. Die Flächen des Erlenbrunnenbaches liegen nicht mehr innerhalb des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Die vorhandenen Bäume werden über eine Pflanzbindung gesichert.</p> <p>Die Anregungen zum Gewässerrandstreifen wurden in Form einer privaten Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>der Vorgaben der BG Transport und Verkehr.</p> <p>IV. Immissionsschutz Die Gebiete westlich und nördlich des Plangebietes sind durch Wohnen geprägt. Die Stadt Bönningheim sollte sich dazu äußern, wie die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen einzustufen sind. Bei einer Einstufung bspw. als allgemeines Wohngebiet könnte die Einhaltung der Lärmimmissionswerte problematisch werden. Gegebenenfalls wäre die Einhaltung der Lärmimmissionswerte in der Nachbarschaft nachzuweisen.</p> <p>V. Forsten Innerhalb des Geltungsbereichs des BBP sind Waldflächen nicht betroffen. Der nächste Waldbestand grenzt im O in einem Abstand zwischen 35 m — ca. 50 m an. Damit sind die Voraussetzungen zur Einhaltung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 LBO gegeben. Sollten in dem noch zu erstellenden Umweltbericht mit Grünordnungsplan Ausgleichs-und/oder Ersatzmaßnahmen innerhalb Waldes geplant werden, ist der FB Forsten zu beteiligen.</p> <p>VI. Landwirtschaft Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seewiesen“ umfasst ca. 1,94 ha. Teilflächen des Plangebiets sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2002-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bönningheim als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Laut Flurbilanz gehören diese Flächen zur Vorrangflur Stufe I. Sie sind damit für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung. Es wird daher angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen. Auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Müller, etwa 150 Meter nordöstlich des Plangebiets, mit den damit verbundenen Einwirkungen auf das Plangebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Ge-</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Gutachterliche Aussagen zu den Themen Lärm und Staub folgen im weiteren Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es sind keine Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldgebieten festgesetzt.</p> <p>Die Flächen waren bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht somit nicht mehr. Der FNP wird im Zuge der Fortschreibung angepasst.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>ruch, Staub, Lärm) sind zu tolerieren. Der Fachbereich Landwirtschaft regt an, für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine hochwertigen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, sondern wo möglich auf Grenzstandorte zurückzugreifen, um eine Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl der Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).</p> <p>VII. Verkehr In der Begründung wird unter Punkt 4.5 (Nebenanlagen, Garage, Stellplätze und Verkehr) folgendes ausgeführt: Um die Betriebsfähigkeit der öffentlichen Verkehrswege, welche an die Gewerbeflächen angrenzen, zu gewährleisten, werden in Teilbereichen Zu- und Abfahrtsverbote ausgewiesen. Hiermit soll eine geregelte Be- und Entladung auf den privaten Betriebsflächen sowie auf Teilbereichen des Flurstücks 341 ermöglicht werden, ohne die öffentlichen Verkehrsflächen zu beeinträchtigen. Um den öffentlichen Verkehrsraum ebenfalls zu entlasten dürfen PKW in diesem Bereich lediglich private Stellplätze anfahren.</p> <p>Aus der Formulierung ist nicht deutlich zu erkennen, für welche Teilbereiche/Abschnitte nur ein Zufahrtsrecht für PKW zu privaten Stellplätzen vorgesehen ist. Auch werden keine Ausführungen gemacht, wie das Verbot dargestellt werden soll. Dies sollte genauer erläutert werden. Etwaige verkehrsrechtliche Anordnungen (Beschilderung) können nicht aufgrund eines Planungsverfahrens begründet werden. Regelungen für den öffentlichen Verkehrsraum können nur über § 45 StVO getroffen werden. Planungsrechtliche Festsetzungen können nur auf Grundlage des BauGB erfolgen.</p> <p>VIII. Bevölkerungsschutz Nicht alle Gebäude sind mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar. Dieser Umstand muss durch bauliche Maßnahmen (Feuerwehrezufahrten oder bauliche Ret-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es werden keine planexternen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.</p> <p>Die Zufahrtsverbote sind in der Planzeichnung eingetragen und legen somit fest, für welche Bereiche diese gelten. Ebenso sind die Flächen für PKW-Stellplätze im Plan gekennzeichnet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
5.	Verband Region Stuttgart	10.08.2017	<p>tungswege) gewürdigt werden.</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird:</p> <p>Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind Teilflächen des Bebauungsplanes im Norden des Gebietes als Grünfläche (ca. 0,17 ha) und im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,56 ha) dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der Flächen entsprechend angepasst. Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes stellt im Wesentlichen eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dar.</p> <p>Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.</p>	Kenntnisnahme.
6.	IHK Region Stuttgart	06.09.2017	<p>Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Seitens der Bezirkskammer Ludwigsburg der IHK Region Stuttgart bestehen Bedenken gegen die im Vorentwurf geplanten Festsetzungen. Die in der Begründung unter 2.1. angeführte "nachhaltige und strukturierte Entwicklung des ansässigen Betriebes" sehen wir darin nicht ausreichend berücksichtigt. Es besteht kein dynamischer Bestandsschutz. Selbst eine kleinere bauliche Veränderung am Baufachmarkt wäre danach ausgeschlossen. Im Bereich der Zufahrt sind die Planunterlagen offenbar teilweise unklar.</p> <p>Das Unternehmen beschäftigt über 40 Mitarbeiter, davon viele aus der näheren Umgebung. Das Unternehmen bedient mit seinen Fertigteilen erfolgreich Kunden in einem Umkreis von rund 100 km. In jüngster Zeit wurden rd. 500.000,- Euro investiert, um die Fertigungsprozesse zu</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden im Zuge der weiterführenden Planung an die Entwicklungspläne des ansässigen Betriebes angepasst.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>optimieren. Das Unternehmen hat seine Bereitschaft signalisiert, für Pkw-Parkplätze ein benachbartes eigenes Grundstück zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund und in Kenntnis der Vorgeschichte des Verfahrens halten wir nochmalige, lösungsorientierte Gespräche mit dem Unternehmen für unbedingt erforderlich. Bitte beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren.</p>	<p>Gespräche mit dem ansässigen Unternehmen wurden geführt. Die Ergebnisse wurden entsprechend in die Planung integriert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
7.	Handwerkskammer Region Stuttgart	14.08.2017	zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
8.	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH	10.08.2017	Gegen den o. g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
9.	Omnibusverkehr Spillmann GmbH	27.07.2017	<p>Vielen Dank für die Informationen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Da der Ortsteil Hohenstein von keiner Spillmann Linie bedient wird, sind unsere Interessen nicht berührt.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
10.	terraneTS bw	21.07.2017	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terraneTS bw GmbH entnehmen können, verlaufen westlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Kraichgauleitung DN 300 MOP 50 bar, der terraneTS bw sowie parallel dazu verlegte tnbw - Telekommunikationskabel.</p> <p>Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>

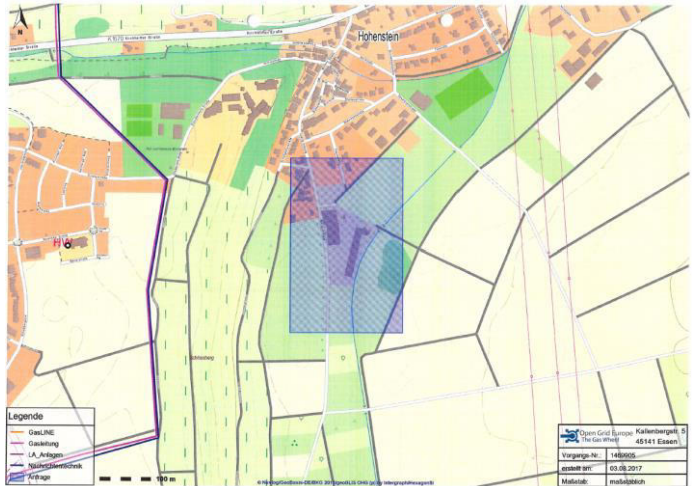
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				
11.	Netze BW	31.07.2017	<p>Wir danken Ihnen für die Zusendung der Planunterlagen zu im Betreff genannter Maßnahme, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Bestandsleitungen der Netze BW in Form von mehreren Mittelspannungskabeln, wovon ein Teil bereits stillgelegt ist. Die Kabel sind im Zuge von Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Im</p>	

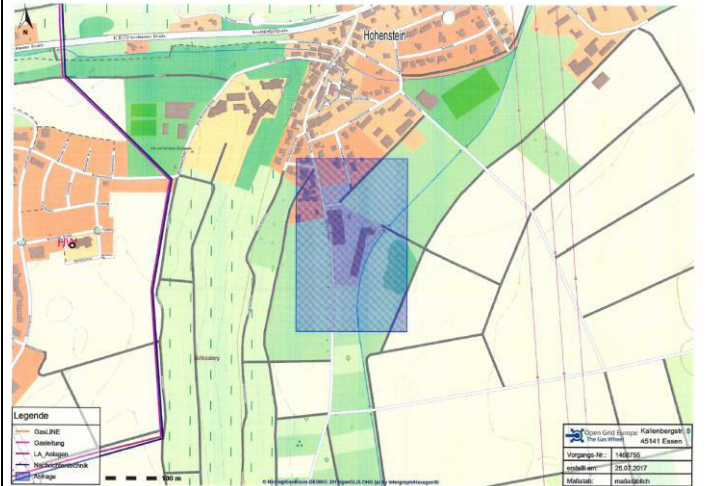
Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p>Netze BW</p>		<p>Bereich von Flurstück 341 sind laut Planunterlagen Baumstandorte geplant. In diesem Bereich sind unsere Bestandsleitungen generell mit entsprechenden Schutzmaßnahmen nach DVGW GW 125 und DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Die Errichtung neuer Stromleitungen durch die Netze BW ist auf diesem Abschnitt nicht geplant.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsanskunft-mitte@netze-bw.de anzufragen bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Wir haben keine weiteren Einwände und bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die vorgesehenen Bäume sind im Zuge der weiterführenden Planung entfallen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12.</p>	<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG</p>	<p>31.08.2017</p>	<p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen zwei unserer Richtfunkverbindungen hindurch. - um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: <ul style="list-style-type: none"> • max. Bauhöhe 55 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 9 m (Trassenbreite). - zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus Service GmbH, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer 	<p>Es sind maximale Gebäudehöhen von 16,0 m zulässig. Somit werden keine Richtfunktrassen beeinträchtigt.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung																																																																				
			<p>dicken orangen Linie eingezeichnet. Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:</p> <p>STELLUNGNAHME / BELANGE TELEFONICA RICHTFUNKTRASSEN Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtfunkverbindung</th> <th colspan="6">A-Standort in WGS84</th> <th colspan="6">B-Standort in WGS84</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Grad</th> <th colspan="2">Min</th> <th colspan="2">Sek</th> <th colspan="2">Höhen</th> <th colspan="2">Fußpunkt</th> <th colspan="2">Antenne</th> </tr> <tr> <th></th> <th>u. Meer</th> <th>ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> <th>u. Meer</th> <th>ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> <th>u. Meer</th> <th>ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> <th>u. Meer</th> <th>ü. Grund</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>509556880</td> <td>49</td> <td>2</td> <td>30,34</td> <td>9</td> <td>6</td> <td>17,66</td> <td>225</td> <td>49</td> <td>1</td> <td>27,69</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>0,45</td> <td>230</td> <td>34,5</td> <td>264,5</td> </tr> <tr> <td>509556881</td> <td colspan="6">siehe 509556880</td> <td colspan="6">siehe 509556880</td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende in Betrieb in Planung</p> <p>i.A. Mirco Schallehn Bei Telefonica o2 Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49-30-23 69-2411 o2.MW.BlmSchlg@telefonica.com Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/aflichtangaben</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. <u>Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.</u> Außerdem bitten wir um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.</p>	Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						B-Standort in WGS84						Grad		Min		Sek		Höhen		Fußpunkt		Antenne			u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	509556880	49	2	30,34	9	6	17,66	225	49	1	27,69	9	9	0,45	230	34,5	264,5	509556881	siehe 509556880						siehe 509556880						<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						B-Standort in WGS84																																																																	
	Grad		Min		Sek		Höhen		Fußpunkt		Antenne																																																													
	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt	u. Meer	ü. Grund	Gesamt																																																												
509556880	49	2	30,34	9	6	17,66	225	49	1	27,69	9	9	0,45	230	34,5	264,5																																																								
509556881	siehe 509556880						siehe 509556880																																																																	

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
13.	Open Grid Europe GmbH	26.07.2017	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p>	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es werden keine planexternen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				
14.	PLEdoc GmbH	03.08.2017	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft 	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen Viatel GmbH, Frankfurt</p> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p>s. oben.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
15.	Unitymedia BW GmbH	14.08.2017	vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
16.	Amprion	04.08.2017	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.
17.	Syna GmbH	27.07.2017	Für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung. Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist daher nicht weiter notwendig.	Kenntnisnahme.
18.	Gemeinde Cleebronn	27.07.2017	Auf Ihr Schreiben vom 19.07.2017 in der genannten Sache teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Cleebronn nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme.
19.	Gemeinde Löchgau	28.08.2017	Vielen Dank für das Zusenden der oben genannten Unterlagen. Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Seewiesen“ erhebt die Gemeinde Löchgau keinen Einwand. In den Anlagen senden wir Ihnen Ihre Daten-CD zurück. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.	Kenntnisnahme.
20.	Stadt Sachsenheim	17.08.2017	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Seitens der Stadt Sachsenheim werden keine Bedenken oder Anregungen bezüglich des Bebauungsplanverfahrens vorgetragen.	Kenntnisnahme.
21.	Gemeinde Brackenheim	04.08.2017	Mit Ihrem Schreiben vom 19. Juli 2017 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Seewiesen"	

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			der Stadt Bönningheim, Stadtteil Hohenstein gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Be- denken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bau- vorschriften. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:
 Informationsabend:

09.10.2017 – 23.10.2017
 10.10.2017

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.		23.10.2017	<p>Zunächst müssen wir die Frage stellen, aus welchem Grund die Stadtverwaltung Planungen einleitet, und dafür Zeit und Kosten nicht scheut, obwohl doch nach den geltenden Vorschriften dafür Abstände gefordert werden, die nicht realisierbar sind und ein Bebauungs-Planverfahren sich deshalb erübrigt.</p> <p>Des Weiteren wollen wir schildern, wie der Betriebsablauf bisher stattfindet und wir als direkte Nachbarn damit umgehen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein ständig vorhandener Lärmpegel, der immer über dem zul. Grenzwert liegt - die Zulieferung und Abfuhr von Materialien erfolgt an 6 Tagen pro Woche über 24 Stunden am Tag - das Ab- und Beladen der Schwertransporte findet hauptsächlich auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Hofen statt. Dafür wurde der öffentliche Wassergraben verdolt. Nachdem ein Wenden der LKWs auf dem Firmengelände unmöglich ist, dient diese Straße auch vorwiegend als Abfahrt für die leeren und beladenen LKWs, obwohl sie auf 6 to beschränkt ist. Ein Befahren der Straße im Bereich der Ausfahrt vom Firmengelände ist deshalb nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, weil plötzlich ein Gabelstapler (Zulassung für öffentl. Straßen?) auf der Straße erscheint. - das Flurstück 340/1 das nach den Plänen als beidseitig bepflanzter offener Wassergraben mit Grünfläche als Naturschutz ausgewiesen ist, wird teilweise bereits als Betriebsfläche genutzt. - Bei der Anlieferung von Zement tritt jedes Mal mehr oder weniger Zementstaub aus der Siloentlüftung heraus, so stark, das manchmal der Hohensteiner Ortsteil durch Zementstaub vernebelt 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine gutachterliche Aussage zum Thema Lärm folgt noch im weiteren Verfahren.</p> <p>Das Flurstück ist entsprechend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>ist (Zementstaub auf dem Autos). Dies lässt darauf schließen, dass die geforderten Filter nicht eingebaut sind oder nicht gewartet werden. Eine regelmäßige gewerbe- u. immissionsschutzrechtliche Überprüfung wird offensichtlich nicht durchgeführt.</p> <p>Damit sollen die bisherigen Verhältnisse dargestellt werden und nun stellt sich die Frage, ob diese unzumutbaren Zustände noch näher an unser Häuser herangerückt werden sollen, und ob dies überhaupt genehmigungsfähig ist. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die verkehrs-, wasserschutz- immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Aspekte gewürdigt werden.</p> <p>Wir bringen jedenfalls bereits jetzt, zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung unsere erhebliche Bedenken zum Ausdruck und werden uns mit allen rechtlichen Mitteln dem Bebauungsplan entgegenstellen.</p>	<p>Eine gutachterliche Aussage zum Thema Staub folgt noch im weiteren Verfahren.</p> <p>Die genannten Umweltbelange wurden in der weiterführenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen von ansässigen Betrieb:

28.08.2018

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.		28.08.2018	<p>Wie bereits in unserer Email vom 13.08.2018 avisiert, dürfen wir nunmehr zu dem uns freundlicherweise im Anhang Ihrer Email vom 27.06.2018 überlassenen (Änderungs) Entwurf eines Bebauungsplans "Seewiesen" i.d.F. vom 26.06.2018 wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Grundsätzliches</p> <p>Wir begrüßen die Bereitschaft der Verwaltung, den zuletzt offen gelegten Entwurf eines Bebauungsplans "Seewiesen" i.d.F. vom 30.06.2017 auf der Grundlage unseres gemeinsamen Gesprächs am 28.11.2017 im Rathaus in Bönnigheim Änderungen zu unterwerfen.</p> <p>Es liegt uns hierzu der (Änderungs) Entwurf des Büros KMB vom 26.06.2018 als zeichnerischer Teil vor. Eine parallele Fortschreibung des Textteils des Bebauungsplans ist uns - soweit ersichtlich - (noch) nicht zur Verfügung gestellt worden, entsprechendes gilt auch für die zugehörige Begründung des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird uns somit - und auch dies nur eingeschränkt - nur möglich sein, zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Allerdings beziehen wir auch Ihre Begleitemail vom 27.06.2018 ein.</p> <p>Was die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans anbetrifft sind verschiedene Ergebnisse unserer bisherigen Gespräche nunmehr in die Planfassung eingearbeitet. Dies gilt insbesondere für</p> <ul style="list-style-type: none"> • die räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 254/1 • die Vergrößerung und Anpassung der Baufenster an den bisherigen Bestand bzw. der bereits mitgeteilten Erweiterungsplanung des Betriebs. • die Ergänzung der zulässigen Nutzung um "Flächen für Nebenanlagen" • die Aufnahme einer eigenständigen Nutzungsschablone für den Bereich des Silos • die Zulassung einer baulichen und sonstigen Nut- 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Textteil und die Begründung wurden in der Zwischenzeit auf Grundlage der vorgenommenen Abstimmungsgespräche angepasst.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>zung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/1</p> <ul style="list-style-type: none"> • sowie den Verzicht auf eine teilweise Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 342. <p>Ebenfalls zu begrüßen ist die Bereitschaft der Stadt, den Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 341 zum Zwecke einer verbesserten (Betriebs) Zufahrt zu ermöglichen.</p> <p>Andererseits erscheint uns das aus der Planung ersichtliche "Stellplatzkonzept" noch nicht ausgereift zu sein, diesbezüglich wird sich allerdings sicherlich im weiteren Verfahren noch eine endgültige Verständigung erreichen lassen.</p> <p>2. Einzelbedenken gegenüber der Planung</p> <p>In einzelnen Punkten bedarf der Planentwurf aus unserer Sicht noch einer Änderung bzw. Ergänzung.</p> <p>a) <u>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsflächen)</u></p> <p>Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen bedarf es einer differenzierenden Festsetzung von öffentlich und privaten Verkehrsflächen. In diesem Sinne wäre jene auf dem Grundstück Flst.-Nr. 254/1 befindliche Verkehrsanlage wie besprochen als private Verkehrsfläche festzusetzen, da nur eine Nutzung durch betriebliche bzw. betriebsbezogene Verkehre in Betracht zu kommen vermag.</p> <p>Soweit in der Planzeichenerklärung eine "Gehwegfläche/Schrammbord/Rad-Gehweg" als weitere Verkehrsfläche Erwähnung findet, können wir keinen inhaltlichen Bezug zu der Planzeichnung herstellen.</p> <p>Die Festsetzung eines "landwirtschaftlichen Weges" zwischen den beiden Betriebsgrundstücken Flst.-Nr. 261 und 264/1 kann, wie bereits mitgeteilt, nicht akzeptiert werden. Die betreffende Wegefläche ist für die betriebliche Zufahrt von zentraler Bedeutung, sie soll darüber hinaus nach der Planung selbst eine öffentliche Verkehrsfläche (Mittlere Straße) mit einer Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Mischverkehr) verbinden.</p> <p>b) <u>Festsetzung öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u></p>	<p>Die Anordnung der Stellplatzflächen lässt Senkrecht- und Längsparker zu, ohne die öffentlichen Verkehrsflächen zu beeinträchtigen.</p> <p>Die privaten Verkehrsflächen wurden entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die Bezeichnung wurde aus der Legende entfernt.</p> <p>Der landwirtschaftliche Weg ist bereits, unabhängig von der derzeit tatsächlichen Nutzung, als solcher ausgewiesen und wurde im Bebauungsplan lediglich aus dem Bestand übernommen.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Die Planung sieht nunmehr zu Lasten der in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 254/1 in verschiedenen Bereichen die Festsetzung öffentlicher Grünflächen vor. Wir hatten bereits mehrfach Gelegenheit zu dem Hinweis, dass unsere Mandantin (und aus anwaltlicher Sicht gilt nichts anderes) keine Überlappung von Rechtssphären wünscht. Das uns gegenüber kommunizierte Sicherungsinteresse der Stadt, welches wir grundsätzlich anerkennen, kann ausreichend auf anderem planerischem Weg gewahrt werden: Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche in Verbindung mit Zufahrtsbeschränkungen, entsprechendes ist i.Ü. bereits in der nunmehrigen Planung vorgesehen.</p> <p>Eine vergleichbare Situation besteht auch für jene westlich entlang der Mittleren Straße im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 254/1 vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die darüber hinaus in Teilen noch als Verkehrsgrün definiert sein soll. Die Einbeziehung an die Mittlere Straße angrenzender Bereiche entweder in die Straßenflächenfestsetzung selbst oder aber in begleitenden Grünfestsetzungen sollte sich, auch dies haben wir zum Ausdruck gebracht, auf jene Bereiche beschränken, die sich im Eigentum der Stadt Bönningheim befinden. Rein vorsorglich zur Vermeidung möglicher Missverständnisse weisen wir daraufhin, dass über den begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die angemessene "Eingrünung" des in den Geltungsbereich der Planung einbezogenen Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 254/1 selbstverständlich gewährleistet ist und noch fortgeführt mit der Stadtverwaltung sowie der Naturschutzbehörde abgestimmt würde. Oder anders formuliert: Grünordnerische Maßnahmen entlang der Mittleren Straße auf der Höhe des einbezogenen Grundstücksteils Flst.-Nr. 254/1 können durchaus erfolgen, dies allerdings nur im Bereich der Festsetzung einer privaten Grünfläche.</p> <p>c) <u>Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB</u> Die in den zugehörigen Nutzungsschablonen jeweils vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 9,0 m wird bereits</p>	<p>Es findet keine Überlappung von Rechtssphären statt. Die unterschiedlichen Teilflächen wie private und öffentliche Grünflächen sind klar getrennt und treffen somit eindeutige Festsetzungen für die jeweiligen Flächen.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen westlich entlang der Mittleren Straße, welche als Verkehrsgrün festgesetzt sind, dienen der Rekultivierung des vorhandenen und derzeit teilverrohrten Grabens.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>im Bestand bzw. auf der Grundlage des noch im Verfahren befindlichen Bauantrags unserer Mandantin übersritten, weshalb es einer entsprechenden Anpassung der betreffenden Festsetzung bedarf. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Umstand, dass auf den Dächern Solaranlagen angebracht worden sind bzw. noch angebracht werden sollen.</p> <p>d) <u>Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</u> Abweichend von der bisherigen Planung würden die bereits ausgeführten bzw. genehmigten Zisternen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verbleiben. Dies kann nicht akzeptiert werden, wir bitten um entsprechende Planberichtigung.</p> <p>e) <u>Festsetzung von Flächen für Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</u> Auf die Diskussionsbedürftigkeit des der Planung zu entnehmenden Stellplatzkonzeptes hatten wir bereits eingangs hingewiesen. Insbesondere fragen wir uns, wie die Erschließung bzw. Zufahrt zu den z.T. innerhalb des Betriebsgrundstücks vorgesehenen Stellplatzflächen erfolgen soll. Es wäre zumindest sehr naheliegend, wie im städtebaulichen Entwicklungsplans auch vorgesehen, die auf dem Betriebsgrundstück Flst.-Nr. 261 vorgesehene Stellplatzfläche bis unmittelbar an den "landwirtschaftlichen Weg" heranreichen zu lassen und entsprechend für die rückwärtig an das Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/1 angrenzende Stellplatzfläche zu verfahren.</p> <p>f) <u>Gewässerrandstreifen</u> Hierzu teilen Sie uns mit, der vom Naturschutz geforderte Gewässerrandstreifen sei mit einer Breite von 5 m in die Planung aufgenommen worden, dieser sei von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. Wie sicherlich bekannt ist der insoweit angesprochene Bereich entlang des Erlenbrunnenbachs eine befestigte Betriebsfläche und wird u.a. für Zwecke der innerbetrieblichen Umfahrung genutzt. Daran soll auch zukünftig festgehalten werden.</p>	<p>Bereits genehmigte bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.</p> <p>Solaranlagen sind generell zulässig.</p> <p>Bereits genehmigte bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.</p> <p>Auf dem Flst. 261 sind nur Stellplätze in unmittelbarem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Stellplätze auf dem Flst. 264/1 können über die privaten Gewerbeflächen angefahren werden.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Darüber hinaus sieht die Planung auch für diesen Bereich die Festsetzung einer privaten Grünfläche (?) vor. Dies entspricht weder den tatsächlichen Gegebenheiten (s.o.) noch ist eine solche Festsetzung vom Zwecke eines Gewässerrandstreifens nach Maßgabe der §§ 38 WHG/29 WG gefordert.</p> <p>Für die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ist darüber hinaus stets zu beachten, dass eine solche Festsetzung rechtlich nicht möglich ist, wenn eine Bebauung der betroffenen Flächen schon durch eine andere Festsetzungsmöglichkeit verhindert werden kann, Spannowsky/Uechertz, BauGB, 3. Auflage 2018, § 9 Rn. 37.</p> <p>Vorliegend wäre dies - einmal ohne rechtliches Präjudiz angedacht - mit Blick auf die ebenfalls vorgesehene Grünflächenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) der Fall. Darüber hinaus ist in der von Ihnen angesprochenen Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg vom 01.09.2017 - dort Seite 2 - lediglich die Anregung geäußert worden,</p> <p>"in den Textteil des Bebauungsplans folgende Punkte aufzunehmen: Entlang des Erlenbrunnenbaches ist beidseitig (ab Böschungsoberkante des Gewässers) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt (§ 29 WG)." (Hervorhebung nicht im Original).</p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen im angesprochenen Bereich sind demnach u.E. nicht veranlasst, es sollte jedoch auch hier möglich sein zu einer inhaltlichen Abstimmung der Planung (unter Einschluss des noch nicht bekannten Textteils) zu gelangen.</p> <p>g) <u>Als weitere noch zu überprüfende Punkte, dies auch in fortgeführter Rücksprache mit unserer Mandantin, möchten wir noch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Positionierung der am südlichen Ende des Betriebsgrundstücks Flst.-Nr. 261 vorgesehenen "Fläche für Nebenanlagen", dies auch mit Blick auf die Inanspruchnahme dieses Bereiches für 	<p>Mit der Festsetzung als private Grünflächen wird die Maßgabe eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens gem. WG und WHG umgesetzt und stellt nicht den Bestand dar.</p> <p>Eine Festsetzung als private Grünfläche und als von Bebauung freizuhaltende Fläche stellen keine Widerspruch dar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen impliziert nicht, dass eine Betriebsumfahrung in diesem Bereich ausgeschlossen ist. Dies ist Betriebsintern zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Zwecke der Betriebsumfahrung (s.o.).</p> <ul style="list-style-type: none"> die Festsetzung von Zufahrtsverboten für die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/1 ausgewiesene "Fläche für Nebenanlagen" (Frage: Wie soll eine Nutzung der rückwärtig gelegenen Teile dieses Grundstücks erfolgen, wenn eine Zufahrt auf dieses Grundstück vom "landwirtschaftlichen Weg" aus nur im vorderen Bereich möglich ist, dort jedoch Flächen für Stellplätze vorgesehen sind?) <p>3. Grunderwerb</p> <p>Wie bereits eingangs ausgeführt begrüßt unsere Mandatschaft die Möglichkeit, eine Teilfläche des bisherigen Wegegrundstücks Flst.-Nr. 341 zu erwerben. Allerdings sollte u.E. die zum Erwerb stehende Fläche noch ein wenig vergrößert werden, insbesondere um eine angemessene Erreichbarkeit der in diesem Bereich vorgesehenen "Fläche für Nebenanlagen" zu gewährleisten.</p> <p>4. Einzelhandelsausschluss mit Fremdkörperfestsetzung, § 1 Abs. 6 BauNVO</p> <p>Sie lassen uns wissen, der Verband Region Stuttgart habe empfohlen, den Einzelhandelsausschluss mit Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Dieser Vorschlag begegnet rechtlichen Bedenken. Sinn und Zweck der Regelung in § 1 Abs. 10 BauNVO ist es, einer Gemeinde das erforderliche Instrument an die Hand zu geben, um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits vorhandene bauliche Anlagen in ihrem Bestand planungsrechtlich auch dann abzusichern, wenn diese mit dem über die Planung festgesetzten Baugebiet und den danach zulässigen Nutzungen nicht oder nicht vollständig übereinstimmen. Es handelt sich mithin um den Fall eines verordnungsrechtlich normierten erweiterten Bestandschutzes.</p> <p>Andererseits liegt insoweit eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfallregelung vor, es darf sich bei der von der "Fremdkörperfestsetzung" betroffenen Anlage nur um ein einzelnes Objekt handeln, dass auch flächenmäßig im Verhältnis zum gesamten Gebiet lediglich von ge-</p>	<p>Die Zufahrt zum Flst. 264/1 ist gewährleistet. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen können ohne Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten angefahren werden.</p> <p>Die zu erwerbende Teilfläche des Flst. 341, welches im Bebauungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist, wurde an die betrieblichen Anforderungen angepasst.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>ringer Ausdehnung ist und in seiner Umgebung als Fremdkörper wirkt. Diese nur verkürzt dargestellten Voraussetzungen sind vorliegend u.E. nicht erfüllt. In der Rechtsprechung ist hierzu gefordert, dass diejenige bauliche Anlage, die eine Fremdkörperfunktion zukommen soll, nicht ihrerseits eine die Gebietsprägung beherrschende Bedeutung einnimmt, dies bedeutet, dass im Verhältnis zur Größe des Baugebiets die betreffende Anlage nur einen vergleichsweise geringen Flächenumfang aufweisen darf, es sich somit um ein "kleineres Einsprengsel" handelt bzw. das nur einen untergeordneten Prozentteil des gesamten Gebietes einnimmt. Vorliegend wird die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 261</p> <ul style="list-style-type: none"> • einerseits durch die Produktion • und andererseits durch den Baufachmarkt geprägt. Letzteres ist sicherlich nicht untergeordnet, auf ein kleines "Einsprengsel" beschränkt oder nicht gebietsprägend, nachdem auch die Bereiche für das Freilager sowie Stellplatzflächen mitzugeordnet werden müssen. Es müssen somit alternative Lösungen gefunden werden. <p>Wir sind gerne zu einer Diskussion dieser Thematik mit der Verband Region Stuttgart bereit.</p> <p>5. Weiteres Verfahren</p> <p>Wir würden anregen, den Planentwurf i.d.F. vom 26.06.2018 unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme kurzfristig nochmals in den betreffenden Punkten überarbeiten zu lassen.</p> <p>Die solchermaßen gewonnene Planfassung möchten Sie bitte uns gemeinsam mit dem ebenfalls überarbeiteten Textteil des Bebauungsplans zu einer abschließenden Beurteilung zukommen lassen. Diese Beurteilung würde kurzfristig erfolgen (können), womit das Bebauungsplanverfahren seinen Fortgang nehmen würde.</p> <p>Alternativ können wir auch gerne eine weitere gesprächsweise Erörterung unter Beteiligung des Städteplaners auf dem Rathaus in Bönnigheim anbieten. Sollte entsprechendes Interesse bestehen unterbreiten Sie uns bitte</p>	<p>Von einer Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss mit Fremdkörperfestsetzung wurde abgesehen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wurden im Zuge der weiterführenden Planung mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmt und gem. Textteil übernommen.</p> <p>Die aufgeführten Punkte wurden zur Kenntnis genommen und soweit den Planungszielen entsprechend in der Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			bereits abgestimmte Terminsvorschläge. Auch darüber hinaus stehen wir gerne für Erläuterungen und Rückfragen zur Verfügung.	Kenntnisnahme.



Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

Nutzungsschablone (Füllschema)

A	Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit maximale Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachform Dachneigung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet gem. Textteil § 8 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO
- Baugrenze** § 23 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen) siehe Textteil** § 9 (1) 2 BauGB
- Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB
- St** Flächen für Stellplätze
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) 10 BauGB
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- landwirtschaftlicher Weg
- V** Verkehrsgrün
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehr
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche
- Pflegeweg / Grasweg
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
- Ausgleichsfläche BP "Sondergebiet Forschung, Hohenstein Institute"
- Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche gem. Textteil
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 (1) 25 BauGB
- Pfg, Pflanzgebot für Einzelbäume 9 (1) 25a BauGB
- Pfg, flächige Pflanzgebot 9 (1) 25a BauGB
- Pfb, flächige Pflanzbindung 9 (1) 25b BauGB
- Pfb, Pflanzbindung für Einzelbäume 9 (1) 25b BauGB
- Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen** § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- 316 bestehende Höhenlinien
- Landschaftsschutzgebiet
- Böschungen



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Kreis: Ludwigsburg
 Stadt: Bönningheim
 Gemarkung: Hohenstein

KMB
 KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH
 Architekt, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Topographie, Stadtentwicklung

ENTWURF
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Seewiesen"

Projekt: 2231 Maßstab 1 : 1000 1 cm = 10 m
 Ludwigsburg, den 14.01.2019 0 m 10 20 30 m

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB
 PLAN | WERK | STADT | GMBH
 Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
 vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014, (GBl. S. 501)

Planzeichenerverordnung 1998 (PlanZV 98)
 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 1 BauGB)	: am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung		: am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 1 BauGB §4 Abs. 1 BauGB)	: vom bis
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB §4 Abs. 2 BauGB)	: vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	: am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften)	(§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am

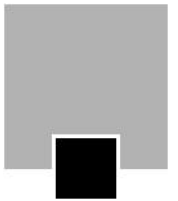
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.
 Ausgefertigt
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom überein.

Bönningheim, den

Bürgermeister

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: HOHENSTEIN

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Seewiesen"

Ludwigsburg, den 14.01.2019

Bearbeiter/in: A. Tiefau



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 8 sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchlich-, kulturelle, soziale- und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für die Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf, soweit (kumulativ)
 - der jeweilige Einzelhandelsbetrieb 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet und
 - einen Abstand von 150 m Luftlinie vom Eingang des geplanten Einzelhandelsbetriebes bis zum Eingang des bestehenden nächstliegenden Einzelhandelsbetriebes, jeweils für Kunden, einhält.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,8

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: 2,4

A.2.3 BMZ (Baumassenzahl) (§ 21 BauNVO)

Maximale Baumassenzahl: 10,0

A.2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16 (2), (3), (4), § 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Maximale Gebäudehöhe: siehe Planeintrag

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen über NN. Die Bezugshöhen gelten am Ort des Eintrags, für dazwischenliegende Gebäude, ist bezogen auf die Gebäudemitte eine Interpolation durchzuführen.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von max. 2,5 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Dies gilt nicht für Solar-, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.



A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

a – abweichende Bauweise: offen, jedoch mit Längenbegrenzung pro Gebäude auf max. 110 m

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

A.5.1 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

A.5.2 Nebenanlagen zur Energiegewinnung

Windenergiegewinnungsanlagen (wie z.B. Windräder) sind unzulässig.

A.5.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

A.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Dies beinhaltet auch Lagerflächen, Zufahrten und sonstige befestigte oder versiegelte Flächen.

A.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb, die dargestellte Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Maßketten und Markierungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Straßenverkehrsfläche
landwirtschaftlicher Weg
Mischverkehrsfläche
Pflegeweg / Grasweg

Verkehrsgrünfläche

Private Verkehrsfläche

A.7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Mittleren Straße, des Fasanenweg sowie entlang der landwirtschaftlichen Wege auf den Flurstücken 341 und 273 ist in Teilbereichen ein Zu- und Abfahren für LKW unzulässig. PKW dürfen in diesem Bereich lediglich Stellplätze anfahren.

A.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A.8.1 Öffentliche Grünfläche – Pflanzgebot

Die Flächen sind entsprechend Pflanzgebot 2 zu begrünen. Siehe Planeintrag.

A.8.2 Öffentliche Grünfläche – Maßnahmenfläche 1 (MF 1)

Die Fläche dient als Maßnahmenfläche zum Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung, Hohenstein Institute“. Siehe Planeintrag.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.8.3 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün

Siehe Planeintrag.

A.8.4 Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen gem. WG und WHG. Siehe Planeintrag.

A.8.5 Private Grünfläche - Stellplätze

Private Grünflächen zur Eingrünung der privaten Stellplätze. Siehe Planeintrag.



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

A.9.1 Maßnahmenfläche 1 (MF 1)

Die Maßnahmenfläche 1 (MF 1) dient als Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung, Hohenstein Institute“, rechtskräftig seit 01.06.2012.

A.9.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume

An den im Plan dargestellten Standorten sind hochstämmige, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus Pflanzenliste 1 auszuwählen.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Feldhecke mit Bäumen und Sträucher

Auf der durch Planzeichen festgelegten Fläche ist eine Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3 – 9 Gehölze) gepflanzt.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

A.10.3 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 aufgeführt.

A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform

Im GE sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

B.1.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

B.1.3 Fassaden

Außenwände sind einheitlich in Putz-, Holz-, Sichtmauerwerk, Fassadenplatten oder Metall auszuführen. Die Fassadenelemente sind einheitlich in Holz oder Metall auszuführen.

Ausnahmsweise sind zulässig: Außenwände aus Sichtbeton.

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle (z.B. Neonfarben), sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Spiegelglas ist nicht zulässig.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Werbeanlagen sind in Gestaltung, Größe und Farbe aufeinander abzustimmen. Auf den Dächern angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Ihre Höhe wird auf maximal 1,5 m beschränkt. Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Projektionen und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und / oder die Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung, beeinträchtigen, sind unzulässig.

B.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt).

Auf das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen

C.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind zu beachten.

Eine Baufeldfreimachung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodung muss somit außerhalb der Brutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

C.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird aus tierökologischer Sicht empfohlen, verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Diese sollen so angebracht werden, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

C.5 Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

C.6 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.7 Pflanzungen / Freiflächen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

C.8 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden,



haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.9 Baugrund / Geologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Einzelbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

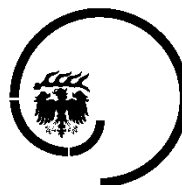
Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

D.2 Pflanzenliste 2 Gehölzflächen

		Baum	Strauch
Feld-Ahorn	Acer campestre	x	
Hänge-Birke	Betula pendula	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		x
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana		x
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	x	x
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	x	x
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		x
Liguster	Ligustrum vulgare		x
Zitterpappel	Populus tremula	x	
Vogelkirsche	Prunus avium	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	
Schlehe	Prunus spinosa		x
Traubeneiche	Quercus petraea	x	
Stieleiche	Quercus robur		
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		x
Hunds-Rose	Rosa canina		x
Wein-Rose	Rosa rubiginosa		x
Silber-Weide	Salix alba	x	
Purpur-Weide	Salix purpurea		x
Fahl-Weide	Salix rubens	x	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		x
Speierling	Sorbus domestica	x	
Winter-Linde	Tilia cordata	x	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		x
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus		x





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

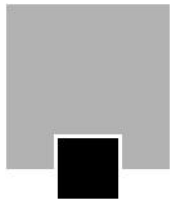
2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der abzustimmenden Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt.



KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: HOHENSTEIN

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Seewiesen“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 14.01.2019

Bearbeiter/in: A. Tiefau



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Verkehr	5
4.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	6
4.7 Grünflächen	6
4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.9 Örtliche Bauvorschriften	6
1. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
1.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichs- bilanz	7
1.2 Artenschutz	7
2. Flächenbilanz	7
3. PLANVERWIRKLICHUNG	7



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

- 261, 264/1, 340/1 und 341
- Teilflächen der Grundstücke 33/2, 254/1, 264/5, 265 und 273

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am südlichen Ortsrand von Bönningheim - Hohenstein und liegen entlang der Ortsverbindungsstraße „Mittlere Straße“ an. Die Flächen unterliegen bereits einer gewerblichen Nutzung.

Um die städtebauliche Entwicklung an die kommunalplanerischen Zielsetzungen anzupassen und um diese zu steuern, wird für das genannte Gebiet ein entsprechender Bebauungsplan als Rechtsgrundlage für weitere städtebauliche Planungen und gewerbliche Entwicklungen aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden neben einer nachhaltigen und strukturierten Entwicklung des ansässigen Betriebes, allgemein standortangepasste und mit den angrenzenden Nutzungen verträgliche gewerbliche Flächen, auch in Hinblick einer zukünftig anderweitigen gewerblichen Nutzung, bereitgestellt.

Dazu soll im Rahmen des Bebauungsplans die verkehrliche Situation im Bereich der Mittleren Straße verbessert werden. Mit der Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen entlang der Mittleren Straße soll diese von der gewerblichen Nutzung entlastet werden.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2002-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bönningheim sind Teilflächen im Süden und Westen des Plangebiets als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Geringe Teilflächen im Nordosten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Fortschreibung. Die Flächen werden im Zuge der Fortschreibung entsprechend angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Flächen des Geltungsbereichs bestehen noch keine planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 – 10 BauGB aufgestellt.



3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt südlich an den Siedlungskörper des Bönningheimer Teilortes Hohenstein an und liegt entlang der Mittleren Straße.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in privatem Eigentum, teilweise in öffentlicher Hand.

3.3 Vorhandene Nutzung

Ein Großteil des Plangebiets unterliegt bereits einer gewerblichen Nutzung. Die Flächen westlich der Mittleren Straßen werden derzeit als Grünland genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Mittlere Straße bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

Eine vollständige Erschließung des Plangebiets mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist somit gesichert.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, eine Möglichkeit für eine geordnete, mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung verträgliche, gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu schaffen.

Da es sich bei dem vorhandenem Plangebiet um den bestehenden Ortsrand handelt, soll eine moderne und hochwertige, städtebaulich attraktive Außenwirkung mit Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die dem Straßenraum zugewandten Gebäude im Rahmen einer gewerblichen Nutzung städtebaulich ansprechend zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, einer Verträglichkeit mit der nördlichen Wohnbebauung sowie einer Einbindung in die Landschaft, soll sich die Höhengestaltung im Plangebiet an den Gebäudehöhen im Bestand bzw. an betriebsbedingten aktuellen Standards an Gewerbebetriebe orientieren.

Eine den betrieblichen Abläufen angepasste Erweiterung des bestehenden Betriebs als auch eine gewerbliche Folgenutzung im Hinblick auf die im Zuge einer innovativen Wirtschaft arbeitstechnisch gestiegenen Anforderungen an produzierende Gewerbebetriebe soll ermöglicht werden. Dabei wird stets eine Verträglichkeit mit der nördlich des Plangebiets angrenzenden wohnbaulichen Nutzung gewährleistet.

Außerdem ist durch die Schaffung einer Wendeschleife parallel zur Mittleren Straße eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsräume vorgesehen. Konflikte von betriebsbedingten Abläufen mit einer regulären Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen sollen damit umgangen werden.



4.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den städtebaulichen Zielsetzungen werden die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entsprechend sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchlich-, kulturelle, soziale- und gesundheitliche Zwecke sind sowohl in Hinblick auf die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes als auch einer folgenden anderweitigen gewerblichen Nutzung als Ausnahmen zugelassen.

Um eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu vermeiden und im Gegenzug eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, ist die Einzelhandelsnutzung für ein nichttinnenstadtrelevantes Warensortiment ausnahmsweise zulässig

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit einem entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr durch die Ortschaft nicht zulässig.

Um keine Störung der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere bei Nacht zu gewährleisten, sind Vergnügungsstätten ebenfalls generell ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die Möglichkeit einer optimalen Nutzung der Gewerbeflächen nach aktuellen technischen Standards des produzierenden Gewerbes zu gewährleisten, wird die GRZ mit entsprechenden Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Um eine Überschreitung der Höchstgrenzen der vorgegebenen GFZ sowie der Baumassenzahl nach BauNVO zu vermeiden, werden die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Mit der vorgegebenen GRZ sowie der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen soll unter Berücksichtigung betriebsbedingter Rahmenbedingungen bei produzierendem Gewerbe die Möglichkeit geschaffen werden, einen städtebaulichen Auftakt am Ortsrand zu schaffen. Im Plangebiet werden auch mit Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen hierfür die Gebäudehöhen mit 9,0 m festgesetzt. Für Teilbereiche wird in Hinblick auf die aktuelle Nutzung eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m zugelassen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Es wird die abweichende Bauweise festgelegt. Um eine zweckmäßige Nutzung der Gewerbefläche zu gewährleisten, gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 110 m. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich dabei sowohl am Bestand als auch am Grundstückszuschnitt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Verkehr

Um eine geordnete Bebauung im Plangebiet zu gewährleisten sind nicht überdachte Stellplätze nur auf der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

Ebenfalls mit dem Ziel einer geordneten sowie von den Grundstücksgrenzen abgerückte Bebauung zu sichern, sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, ebenso nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um die Betriebsfähigkeit der öffentlichen Verkehrswege, welche an die Gewerbeflächen angrenzen, zu gewährleisten, werden in Teilbereichen Zu- und Abfahrtsverbote ausgewiesen. Hiermit soll eine geregelte Be- und Entladung auf den privaten Betriebsflächen sowie auf Teilbereichen des Flurstücks 341 ermöglicht werden, ohne die öffentlichen Verkehrsflächen zu beeinträchtigen. Um den öffentlichen Verkehrsraum ebenfalls zu entlasten dürfen PKW in diesem Bereich lediglich private Stellplätze anfahren.



4.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Rahmen der gesetzlichen Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens, werden diese Flächen zusätzlich noch als Flächen, welche von einer Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen. Hier sind um die Zweckbestimmung des Gewässerrandstreifens mit seiner Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünflächen dienen in Kombination eines entsprechenden Pflanzgebots zum einem einer Eingrünung und Abgrenzung der neuen Verkehrsanlagen, zum anderen wird eine öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche für die bereits bestehende Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung, Hohenstein Institute“ festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen dienen als Verkehrsgrünflächen im Straßenraum.

Um der gesetzlich vorgeschriebenen Zweckbestimmung zu entsprechen, ist der im Plangebiet enthaltene Gewässerrandstreifen neben einer Festsetzung als von einer Bebauung freizuhaltende Fläche, als private Grünfläche ausgewiesen.

Zur Eingrünung der privaten Stellplätze sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf eine nähere Spezifikation der Grünflächen wurde verzichtet, da die Festsetzung als private Grünfläche ausreichend zweckmäßig ist.

4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Sicherung von Einzelbäumen über Pflanzbindungen dient dem Erhalt der Eingrünung des Plangebiets sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für u.a. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Zur Bestandsergänzung sind aus den genannten Gründen weitere Einzelbäume zu pflanzen.

Die flächigen Gehölzpflanzungen im Westen des Plangebiets dienen der Abgrenzung zwischen dem Verkehrsraum und den privaten, außerhalb des Plangebiets befindlichen Flächen.

Als Schutz vor Beeinträchtigungen und Puffer gegen Stoffeinträge für die Maßnahmenfläche im Norden des Plangebiets, sind entlang zwischen Gewerbeflächen und Maßnahmenfläche / Pflegeweg ebenfalls Heckenstrukturen anzulegen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Bestand orientieren und teilweise neu definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung einer ansprechenden Gestaltung der Gebäude sowie um nachteiligen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Reflektionen in die freie Landschaft entgegenzuwirken, sind Fassaden mit glänzenden und reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig.

Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen in deren Art, Höhe und Platzierung im Plangebiet wurden genau definiert um den Schutz der Anwohner und Verkehrsteilnehmer vor visuellen Störungen und Irritationen zu gewährleisten. Eine Blendwirkung ist auch für Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen werden zugelassen, aber in der Höhe beschränkt. Einfriedungen nehmen erheblich Einfluss auf das Erscheinungsbild des Straßenraums. Durch die Beschränkung der Einfriedungshöhe soll das Einfügen in die Umgebung gefördert und ein blickdichtes Abschotten unterbunden werden.



1. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

1.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Trotz der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der Wendeschleife findet aufgrund der Entsiegelung im Bereich des Gewässerrandstreifens sowie des nördlichen landwirtschaftlichen Weges für das Schutzgut Boden eine Aufwertung in Höhe von 4.658 ÖP statt.

Beim Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung mit der Inanspruchnahme der Wiesenflächen im Westen des Plangebiets zu einem Defizit an - 3.675 ÖP. Der Eingriff ist erfolgt für den Teilbereich Flora.

Durch die Planung kommt es somit zu einem Gesamtüberschuss von: 983 ÖP

Der Eingriff wird durch die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsbereich ausgeglichen.

Es erfolgen demnach keine planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aufgrund der Planung werden Biotopverbundflächen des Anspruchstyps Offenland mittlerer Standorte angeschnitten.

Im Rahmen der Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden die Beeinträchtigungen in den Biotopverbund kompensiert.

1.2 Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsgebiet wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Dieter Veile im Juli 2017 durchgeführt.

Eine Baufeldfreimachung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Unter Berücksichtigung der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

2. FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereichs / Bruttobauland	ca.	1,84 ha	100 %
--	------------	----------------	--------------

abzüglich:

- öffentliche Verkehrsanlage	ca.	0,27 ha	15 %
- öffentliche Grünfläche inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,22 ha	12 %
- private Grünflächen	ca.	0,14 ha	8 %

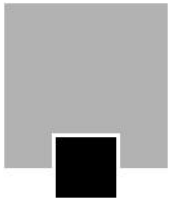
Nettobauland Gewerbegebiet	ca.	1,21 ha	66 %
-----------------------------------	------------	----------------	-------------

3. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2019 durchzuführen.



K M B



PLAN | WERK | STADT | GMBH

Architektur • Stadtplanung
Innenarchitektur • Vermessung
Landschaftsarchitektur
Tiefbauplanung • Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 44 14 - 0
Telefax 07141 / 44 14 - 14

www.KMBoonline.de
mailbox@KMBoonline.de

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Bönningheim
Gemarkung: Hohenstein

Entwurf

UMWELTBERICHT

inkl. Umweltprüfung
mit integriertem

GRÜNORDNUNGSPLAN

und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 15 BNatSchG

zum **Bebauungsplan**
„Seewiesen“

Projektnummer 2231

Aufgestellt:
Ludwigsburg, 14.01.2019

Bearbeiter/in:
A. Adlung / A. Tiefau

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORHABEN UND VORGEHENSWEISEN	4
1.1. INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
1.2. RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	4
1.4. VORGEHENSWEISE	5
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1. REGIONALPLAN	6
2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3. LANDSCHAFTSPLAN	6
2.4. FFH-GEBIET / NATURA 2000 / SCHUTZGEBIETE	6
2.5. GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	6
3. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
3.1. NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	7
3.2. GEOLOGIE / RELIEF	7
3.3. BODEN	8
3.4. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENWASSER	10
3.5. KLIMA / LUFTQUALITÄT	11
3.6. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN / BIOTOPVERBUND / GESCHÜTZTE BIOTOPE	13
3.7. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	18
3.8. MENSCH / ERHOLUNG	19
3.9. KULTUR- UND SACHGÜTER	20
3.10. EMISSIONEN / ABFÄLLE	20
3.11. ERNEUERBARE ENERGIEN	20
3.12. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	20
4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT - FACHZIELE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	21
4.1. BODEN	21
4.2. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENGEWÄSSER	21
4.3. KLIMA / LUFTQUALITÄT	21
4.4. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN	22
4.5. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	22
4.6. MENSCH / ERHOLUNG	22
4.7. KULTUR- UND SACHGÜTER	23
4.8. EMISSIONEN / ABFÄLLE	23
4.9. ERNEUERBARE ENERGIEN	23
4.10. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	23
5. PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN - KONFLIKTANALYSE	24
5.1. BODEN	25
5.2. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENGEWÄSSER	27
5.3. KLIMA / LUFTQUALITÄT	29
5.4. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN	30
5.5. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	33
5.6. MENSCH	34
5.7. KULTUR- UND SACHGÜTER	35
5.8. EMISSIONEN / ABFÄLLE	35
5.9. ERNEUERBARE ENERGIEN	35
5.10. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	35
5.11. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN IM PLANGEBIET	35
5.12. KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNG VON BENACHBERTEN PLANGEBIETEN	35
5.13. EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE	35
6. BILANZ - EINGRIFF	36
6.1. SCHUTZGUT BODEN	37
6.2. SCHUTZGUT FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN	38
7. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	39
7.1. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	39
7.2. BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS	40
8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	41
8.1. PFLANZGEBOTE (PFG) UND PFLANZBINDUNGEN (PFB)	41
8.2. PFLANZENLISTEN	42

9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
9.1. VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	43
9.2. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	43
9.3. RECHTLICHE SICHERUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN.....	43
9.4. ZUSAMMENFASSUNG	43
10. LITERATUR.....	45

ANLAGEN:

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan :

- 1.1 Bestands- und Konfliktplan
- 1.2 Maßnahmenplan



1. VORHABEN UND VORGEHENSWEISEN

1.1. INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am südlichen Ortsrand von Bönningheim-Hohenstein und grenzen östlich an die Ortsverbindungsstraße „Mittlere Straße“ an. Die Flächen unterliegen bereits einer gewerblichen Nutzung.

Um die städtebauliche Entwicklung an die kommunalplanerischen Zielsetzungen anzupassen und um diese zu steuern, wird für das genannte Gebiet ein entsprechender Bebauungsplan als Rechtsgrundlage für weitere städtebauliche Planungen entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan werden neben einer nachhaltigen und strukturierten Entwicklung des ansässigen Betriebes allgemein standortangepasste und mit den angrenzenden Nutzungen verträgliche gewerbliche Flächen, auch in Hinblick einer zukünftig anderweitigen gewerblichen Nutzung, bereitgestellt.

1.2. RECHTSGRUNDLAGEN

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Grünordnungsplan

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Grünordnungsplänen gilt § 12 NatSchG BW in Verbindung mit § 18 BNatSchG.

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Mit dieser gesetzlichen Grundlage wird bereits auf der Ebene der Bauleitplanung der jeweilige Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt.

Um der gesetzlichen Situation gerecht zu werden, hat die Stadt Bönningheim den Auftrag erteilt, entsprechend der gesetzlichen Grundlage den Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren.

1.3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich um einen bereits vorhandenen Betrieb handelt und mit Aufstellung des Bebauungsplans dessen städtebauliche Entwicklung vordergründig gesteuert werden soll, stehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Verfügung.



1.4. VORGEHENSWEISE

Die Biotopstrukturen des Plangebiets wurden bei einer Geländebegehung im Juni 2018 erfasst. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Tierwelt wurde im Juli 2017 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ökologische Bestandsaufnahme sowie das o.g. Gutachten werden als Grundlage für die Bewertung für das Schutzgut Flora, Fauna und Biotopstrukturen verwendet.

Um die einzelnen Konflikte deutlich darstellen zu können wird der Komplex Natur und Landschaft in die folgenden Landschaftspotentiale bzw. Schutzgüter aufgeteilt:

- Naturhaushalt: Boden
Grundwasser / Oberflächenwasser
Luft und Klima
Tiere und Pflanzen

- Landschaftsbild: Landschaftsbild
Erholung / Mensch

Darüber hinaus werden im Rahmen der Umweltprüfung die weiteren Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ebenfalls berücksichtigt.

Bei der Bestandsbeschreibung, -bewertung und Konfliktanalyse werden die Landschaftspotentiale getrennt behandelt.

Die Bestandsbewertung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen nach einem 5-stufigen Bewertungsmodell, das auf den Empfehlungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokontoverordnung – ÖKVO, Dezember 2010) basiert.

Darüber hinaus werden bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden die Arbeitshilfen des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, 2. überarbeitete Neuauflage 2010 und „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, 2.Auflage, Dezember 2012 zugrunde gelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt vorzugsweise verbal-argumentativ. Es werden nur für die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen, die als Indikator für die übrigen Schutzgüter gelten, Flächenbilanzen erstellt (vgl. Kap. 6).



2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. REGIONALPLAN

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2002-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bönningheim sind Teilflächen im Süden und Westen des Plangebiets als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Geringe Teilflächen im Nordosten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Fortschreibung. Die Flächen werden im Zuge der Fortschreibung entsprechend angepasst.

2.3. LANDSCHAFTSPLAN

Für den Bereich des GVV Bönningheim liegt derzeit noch kein Landschaftsplan vor.

2.4. FFH-GEBIET / NATURA 2000 / SCHUTZGEBIETE

Im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. (Natura 2000, Gebietsmeldungen Januar 2005).

Das Bebauungsplangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckarbogen bei Kirchheim am Neckar, Hofen und Hohenstein mit angrenzenden Gebieten“ (Nr. 1.18.101) an. Zudem liegen im Süden des Plangebiets zwei der fünf Kopfweiden die als Naturdenkmal „Fünf Kopfweiden“ (Nr. 81180100006) ausgewiesen sind.

2.5. GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

Im Planungsgebiet befindet sich keine nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.



3. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Für jedes einzelne Landschaftspotential wird eine Erfassung und Bewertung der einzelnen Elemente nach folgendem Schema durchgeführt:

- Beschreibung des derzeitigen Zustandes
- Ermittlung der bestehenden Vorbelastung
- Bewertung der Bedeutung der einzelnen Elemente innerhalb des Wirkungsgefüges
- Bewertung der Empfindlichkeit der einzelnen Elemente gegenüber der Planung
- Gesamtbewertung nach dem Wertstufensystem

Für die Bedeutung und Bewertung nach dem Wertstufensystem wird eine 5-stufige Skala angewandt:

- sehr gering (1)
- gering (2)
- mittel (3)
- hoch (4)
- sehr hoch (5)

Für die Bedeutung und Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden wird ebenfalls eine 5-stufige Skala angewandt:

- sehr gering / keine Funktionserfüllung (0)
- gering (1)
- mittel (2)
- hoch (3)
- sehr hoch (4)

Für die Bewertung der Empfindlichkeit wird folgende Skala verwendet:

- gering
- mittel
- hoch

3.1. NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Das Plangebiet ist ein Teil der südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft. Es ist der naturräumlichen Einheit Neckar- und Tauber-Gäuplatten zugeordnet. Der geographischen Gliederung zufolge gehört es zum Naturraum Neckarbecken.

3.2. GEOLOGIE / RELIEF

3.2.1 GEOLOGIE

Die geologischen Einheiten werden vom Oberen Muschelkalk und von älteren Flussschottern sowie von Hochwassersedimenten (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) gebildet.

3.2.2 RELIEF

Das Gebiet liegt im Süden von Bönningheim-Hohenstein in der Aue des Erlenbrunnenbachs.

Das Plangebiet selbst liegt zwischen einer Höhe von 181,4 m ü. NN im nordöstlichen und 184,9 m ü. NN im nördlichen Bereich.

3.3. BODEN

Die vorherrschenden Bodentypen im Planungsgebiet sind im Bereich des Erlenbrunnenbachs brauner Auenboden und Auengley aus Auenlehm im Übergang zu Rendzina bis Braunerde aus Kalkstein- und Dolomitsteinschutt. Im größeren Abstand zur Bachaue liegt dann Braunerde-Pelosol und Pararendzina-Pelosol aus grusig-tonigen Fließerden sowie Parabraunerde aus Löss und Lösslehm vor.

Im Plangebiet kommen Böden mit den Klassenzeichen L 3V 70/76 und T IIIa3 40/38 vor.

Vorbelastung

Die Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet sind keine bekannt. Die großen Teile des Plangebiets weisen eine Vorbelastung durch Versiegelung oder Teilversiegelung auf.

Bedeutung

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Für die unversiegelten Lehmböden ergibt sich eine Bewertung als Standort für Kulturpflanzen mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit von hoher Bedeutung (Wertstufe 3). Die Bedeutung der unversiegelten Tonböden als Standort für Kulturpflanzen wird mit mittel bewertet (Wertstufe 2).

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Aufnahme von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung (mögliche Speicherleistung) bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit der unversiegelten Lehmböden ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2). Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf der Tonböden ist hingegen von geringer Bedeutung (Wertstufe 1)

Filter und Puffer

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch, wenn Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernt, zurückgehalten und ggf. abgebaut werden können und wenn Böden eine hohe Säurepufferkapazität besitzen.

Die im Gebiet auftretenden Lehmböden besitzen ein hohes und die Tonböden ein mittleres Filter- und Puffervermögen und sind somit von hoher und mittlerer Bedeutung (Wertstufe 3 / 2).

Standort für die natürliche Vegetation

Mit hoher Leistungsfähigkeit als Standort für die natürliche Vegetation werden Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften bewertet, da diese Böden günstige Voraussetzungen für spezialisierte und seltene Pflanzengesellschaften bieten. Diese Funktion ist in Zusammenhang mit der Funktion als Natürliche Bodenfruchtbarkeit und die daraus resultierende landwirtschaftliche Intensität in der Nutzung zu sehen. Sind die Böden als Standort für Kulturpflanzen von hoher oder sehr hoher Bedeutung, sind sie in der Regel intensiv genutzt und somit nicht von besonderer Bedeutung für die natürliche Vegetation. Dahingegen sind Flächen von gering-mittlerer und mittlerer Bedeutung für Kulturpflanzen von hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation.

Die Böden im Plangebiet besitzen keine große Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Empfindlichkeit

Generell sind alle Böden gegenüber Versiegelung hoch empfindlich, da ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen damit einhergeht.

Gegenüber Verdichtung weisen Lehm- und Tonböden eine hohe Empfindlichkeit auf. Bei einer Verdichtung kommt es zu Veränderungen des Bodengefüges und damit zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung sowie der Durchlüftung.

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist im Planungsgebiet für die Lehmböden hoch und für die Tonböden nicht gegeben. Potentielle Erosionsgefährdung durch Wind besteht nicht.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag kann bei den vorliegenden Böden als gering eingestuft werden.

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenentzug aus landbauökologischer Sicht ist entsprechend der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (hohe und mittlere Bedeutung) als hoch bzw. mittel einzustufen .

Wertstufen

Es werden nur die unversiegelten Böden bewertet.

Die versiegelten Böden sind hinsichtlich aller Bodenfunktionen generell von sehr geringer Bedeutung. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. Im vorliegenden Fall ist keiner der Böden als Sonderstandort für naturnahe Vegetation geeignet. Die Wertstufen der Böden werden über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt (s. Leitfaden: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit).

Im Plangebiet kommen, im Randbereich der bereits bebauten Gebiete, unversiegelte Böden vor für die keine Bodendaten vorliegen. Hier wird pauschal der Wert 1 angenommen (s. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

BODENFUNKTIONSBEWERTUNG¹				
Klassenzeichen	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichkörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	<u>Gesamtbewertung</u>
L 3V 70/76	3	2	3	2,66
T IIIa3 40/38	2	1	2	1,66

¹ Gem. Bodenfunktionsbewertung nach Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN, UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG, 2010)
Bewertungsklassen: 0=keine Funktionserfüllung, 1=gering, 2=mittel, 3=hoch, 4=sehr hoch



3.4. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENWASSER

3.4.1 GRUNDWASSER

Untersuchungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der geographischen und morphologischen Lage wird ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,8 m und 1,5 m angenommen.

Vorbelastung

Die Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet sind keine bekannt. Eine Vorbelastung durch Versiegelung ist fast im gesamten Plangebiet gegeben.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung beträgt im Untersuchungsgebiet 0 - 100 mm/a und hat damit eine sehr geringe Bedeutung für das Plangebiet (Wertstufe 1).

Grundwasserschutzfunktion

(nach Marks R., Müller M-J., Leser H., Klink H-J Tab. 21, 22)

- Die Grundwasserschutzfunktion wird durch
- den Grundwasserflurabstand,
- die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und
- der Grundwasserneubildungsrate bestimmt

Daraus ergibt sich eine geringe bis mittlere Einstufung der Grundwasserschutzfunktion im Plangebiet (Wertstufe 2 bis 3).

Abflussregulation:

Die Leistungsfähigkeit beruht darin, den Direktabfluss zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen. Als Bewertungsgrundlage dienen:

- Hangneigung
- Flächennutzung (Grünland)
- Böden (Lehm- und Tonböden)

Die Ermittlung der Abflussregulation nach Zepp in Marks et.al. (1992) ergibt für die Böden im Plangebiet ein hohes Abflussregulationsvermögen (Wertstufe 4).

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag wird aufgrund der vorhandenen Lehm- und Tonböden als gering eingestuft. Das Risiko des Schadstoffeintrags erhöht sich dort, wo die schützenden Deckschichten abgetragen werden.

Gegenüber Versiegelung und Verdichtung und der damit einhergehenden Verringerung der Grundwasserneubildung besteht aufgrund der geringen jährlichen Grundwasserneubildungsrate eine geringe Empfindlichkeit.

Wertstufen

	Wertstufe 1 sehr gering	Wertstufe 2 gering	Wertstufe 3 mittel	Wertstufe 4 hoch	Wertstufe 5 sehr hoch
Grundwasserneubildungsrate	X				
Grundwasserschutzfunktion		X			
Abflussregulation				X	

3.4.2 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den Erlenbrunnenbach an. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Entwässerungsgraben der ein potentielles Amphibienlaichgewässer darstellt und in den Erlenbrunnenbach einleitet.



3.5. KLIMA / LUFTQUALITÄT

Als Planungsgrundlagen dienen die Klimadaten aus dem Klimaatlas Region Stuttgart. Bönnigheim gehört zum warmen Klimabereich des Neckarbeckens. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr liegt bei ca. 9°C (+/- 1/2°C). Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 700 mm (+/- 50 mm). Für den Erhalt des Klimas und der Sicherung einer guten Luftqualität sind kaltluftproduzierende Flächen (Acker, Grünland), luftreinigende Flächen (Gehölz- und Waldflächen) und ausreichend breite durchgängige Abflussbahnen für die Kalt- und Frischluft erforderlich.

Vorbelastung

Vorbelastungen in Form von Lärm und Schadstoffeintrag im Plangebiet bestehen durch den Betrieb der ansässigen Betonfertigteile-Firma. Weitere Vorbelastungen bestehen auf Grund der hohen Versiegelung im Plangebiet und dem damit hohen Grad an sich stark aufwärmenden Flächen.

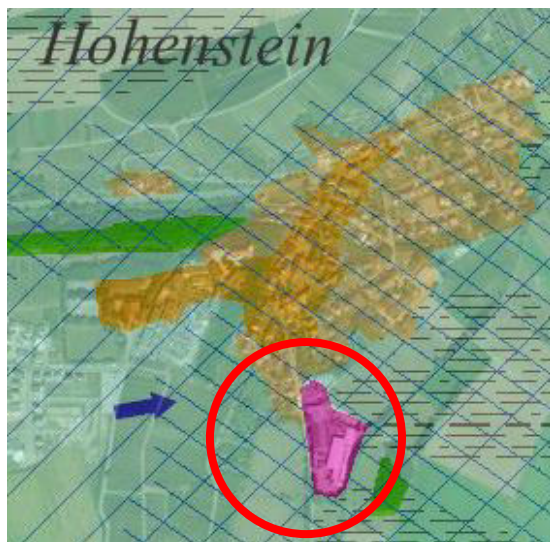
Bedeutung

Kaltluftentstehung

Das Untersuchungsgebiet zählt zum größten Teil zu einem Gewerbe-Klimatop mit starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffbelastung (pinke Fläche im Kartenausschnitt). Die im Plangebiet noch unversiegelten Flächen sind als Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte (hellblaue Flächen) ausgewiesen.

Die Flächen im Freiland-Klimatop zählen zudem auch zum Kaltluftsammel- sowie Kaltluftproduktionsgebiet (diagonale Schraffuren). Des Weiteren sind Freilandflächen im Osten als Bodeninversionsgefährdet ausgewiesen was bedeutet, dass kein großer Luftaustausch in dem Gebiet entsteht (waagerechte Schraffur). Von Richtung Westen führen Hangabwinde – flächenhafter Kaltluftabfluss – ins Plangebiet (blauer Pfeil).

Die Bedeutung des Plangebiets für die Kaltluftentstehung wird aufgrund der geringen Fläche als mittel bewertet (Wertstufe 3).



(KARTENAUSSCHNITT: KLIMA-ANALYSE AUS DEM „KLIMAAATLAS REGION STUTTGART“)

Kaltluftleitbahn / Kaltluftsammelgebiet

Das Plangebiet dient als Kaltluftsammelgebiet. Hangabwinde führen in das Plangebiet, jedoch sind die Bedeutenden Flächen außerhalb des Plangebiets.

Das gesamte Plangebiet hat damit eine mittlere Bedeutung als Kaltluftleitbahn (Wertstufe 3).

Frischluftentstehung

Die Bäume, Sträucher und Wiesen haben für die Frischluftentstehung eine hohe Bedeutung. Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das Gebiet schon stark vorbelastet ist (Wertstufe 3).



(KARTENAUSSCHNITT: ANALYSEKARTE MIT PLANHINWEISEN AUS DEM „KLIMAAATLAS REGION STUTTART“)

Ausgleichsfunktion

Das Plangebiet wird im Klimaatlas zum Großteil als bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung und Schließen von Baulücken (orangene Fläche) bewertet. Die östlichen Freiflächen sind Flächen mit weniger bedeutender Klimaaktivität und keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen (hellgrüne Flächen), sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Die westlichen Flächen sind Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität in direktem Bezug zum Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet (dunkelgrün dargestellt). Durch den Hangabwind fließt die Frischluft von Westen direkt ins Plangebiet. Der westliche Bereich hat für den Luftaustausch eine hohe (Wertstufe 4) Bedeutung. Das gesamten Plangebiet hat für die klimatische Ausgleichsfunktion somit eine mittlere (Wertstufe 3) Bedeutung.

Empfindlichkeit

Der Flächenverlust durch zusätzliche Versiegelung wirkt sich auf die klimatischen Funktionen negativ aus.

Die Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Hier führen weitere, den regionalen Luftaustausch beeinträchtigende Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu negativen Auswirkungen.

Wertstufen

	Wertstufe 1 sehr gering	Wertstufe 2 gering	Wertstufe 3 mittel	Wertstufe 4 hoch	Wertstufe 5 sehr hoch
Kaltluftentstehungsflächen			X		
Kaltluftleitbahnen			X		
Frischlufentstehungsflächen			X		
Bereich mit Ausgleichsfunktion			X		



3.6. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN / BIOTOPVERBUND / GESCHÜTZTE BIOTOPE

3.6.1 SCHUTZGEBIETE

Im Plangebiet befinden sich im Süden zwei Kopfweiden die als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

3.6.2 GEFÄHRDETE UND GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN

Gefährdete und geschützte Pflanzenarten wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

3.6.3 POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (PNV)

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) ist die Vegetation, die sich auf den vorliegenden Standorten langfristig ohne weitere Eingriffe des Menschen einstellen würde.

Im Plangebiet liegt als PNV im Bereich der Erlenbrunnenbachaue ein Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern vor. Anschließend folgt ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald.

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung sind im Plangebiet keine Strukturen der Potentiellen Natürlichen Vegetation vorzufinden.

3.6.4 BIOTOPTYPEN (BIOTOPWERT)

Die Beschreibung und Bewertung der flächigen Biotoptypen erfolgt nach der ÖKVO in Verbindung mit der Arbeitshilfe "Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten".

Zur Bestimmung des Biotopwertes werden die Faktoren Naturnähe, die Bedeutung für gefährdete Arten und die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart herangezogen.

Die Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bildet die ökologische Bestandsaufnahme.

Gewässer

12.61 Entwässerungsgraben

An der nordöstlichen Grenze des Plangebiets führt ein Entwässerungsgraben, der als Amphibien Laichgewässer dient, in den Erlenbrunnenbach.

Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Westen wird das Flurstück 254/1 als Grünland in Form einer Fettwiese bewirtschaftet.

33.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Entlang des Erlenbrunnenbachs befindet sich ein Grünstreifen der mit einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation ausgebildet ist.

Gehölzbestände und Gebüsche

41.22 Feldhecke

Westlich der Mittleren Straße befindet sich eine Feldhecke mit Haselnuss, Schlehen und jungen Gehölzen die entlang der Straße aufkommen. Der Junge aufwuchs, die artenarme Ausstattung sowie der Straßenverkehr bilden eine Beeinträchtigung für die Feldhecke.

45.30 Einzelbaum

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bäume zur Begrünung der Bebauung. Entlang des Erlenbrunnenbachs sind die Bäume als Baumreihe ausgebildet. Im Süden befinden sich zwei Kopfweiden die als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Das Gebiet wird schon als Gewerbe genutzt, demnach befinden sich Betriebsgebäude auf den Flächen.

60.21 Völlig versiegelte Straße

Die Gewerbeflächen, die Mittlere Straße sowie der Fasanenweg sind asphaltiert und damit vollständig versiegelt.

60.23 Weg aus Schotter

An der Mittleren Straße befindet sich eine Schotterfläche als Straßenverbreiterung in westliche Richtung. Zudem befindet sich im Süden eine Zufahrt auf das Flurstück 254/1 die ebenfalls geschottert ist.

60.41 Lagerplatz

Anschließend zu der Zufahrt auf das Flurstück 254/1 befindet sich ein Lagerplatz für Holz und Geräte.

60.50 Kleine Grünfläche

Westlich von der Mittleren Straße befinden sich Straßenbegleitgrün zwischen den Privatgärten und der Straße.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung der Biotopstrukturen ist durch die gewerbliche Nutzung gegeben.

Bedeutung /Wertstufen

Biotop- nummer	Biotoptyp	Wertstufe 1	Wertstufe 2	Wertstufe 3	Wertstufe 4	Wertstufe 5
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
12.61	Entwässerungsgraben			X		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte			X		
33.64	Grasreiche ausd. Ruderalveg.			X		
41.22	Feldhecke			X		
45.30	Einzelbäume				X	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	X				
60.21	Völlig versiegelte Straße	X				
60.23	Weg aus Schotter	X				
60.41	Lagerfläche	X				
60.50	Kleine Grünfläche	X				



Empfindlichkeit:

Bei Biotopstrukturen von geringer / sehr geringer Bedeutung ist die Empfindlichkeit gegenüber vorhabenbedingten Veränderungen weitestgehend als gering anzusehen. Biotopen mit einer mittleren Wertigkeit weisen dahingehend eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber vorhabenbedingten Veränderungen auf.

3.6.5 FAUNA (LEBENSRAUMQUALITÄT)

Die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Fauna bildet die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, von Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries vom Juli 2017.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen konnten Vorkommen vieler streng geschützter Tierarten ausgeschlossen, hingegen die Artengruppe Vögel sowie europarechtlich geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlinge untersucht und artenschutzrechtlich bewertet werden mussten.

Begehungen des Planungsgebietes zur Erfassung der Vorkommen besagter Arten wurden zwischen April 2017 und Juli 2017 durchgeführt.

Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Begehung wurden im Plangebiet 14 Vogelarten nachgewiesen.

Tabelle 1: Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet						
Euring-code	Brutvogelart	DDA-Kürzel	Brut-reviere	Einstufung RL		BNatSchG
				D	BW	
15670	Aaskrähne (<i>Corvus corone</i>)	Ak	1	-	-	§
11870	Amsel (<i>Turdus merula</i>)	A	2	-	-	§
14620	Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	Bm	1	-	-	§
16360	Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	B	2	-	-	§
16490	Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	Gf	1	-	-	§
11210	Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	Hr	1	-	-	§
15910	Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	H	3	V	V	§
14640	Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	K	1	-	-	§
02870	Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	Mb	1	-	-	§§
12770	Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	Mg	1	-	-	§
6700	Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	Rt	1	-	-	§
10990	Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	R	1	-	-	§

Tabelle 1: Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet						
15820	Star (Sturnus major)	S	2	-	V	§
13110	Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	Zi	1	-	-	§
Rote Liste: D = Deutschland BW = Baden-Württemberg V = Vorwarnliste BNatSchG: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt						

Weitere 6 Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste auf oder wurden nur einmalig beim Überflug beobachtet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 1: Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet							
Euring-code	Brutvogelart	DDA-Kürzel	Nahrungsgast	Überflug	Einstufung RL		BNatSchG
					D	BW	
15490	Elster (Pica pica)	E	+	-	-	-	§
11220	Gartenrotschwanz (P. phoenicurus)	Gr	+	-	-	V	§
18570	Goldammer (Emberiza citrinella)	G	+	-	-	V	§
8560	Grünspecht (Picus viridis)	Gü	-	+	-	-	§
09920	Rauchschwalbe (Hirundo rustica)	Rs	-	+	V	3	§
16530	Stieglitz (Carduelis carduelis)	Sti	+	-	-	-	§
Rote Liste: D = Deutschland BW = Baden-Württemberg V = Vorwarnliste 3 = gefährdet BNatSchG: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt							



(KARTENAUSSCHNITT: LAGE DER REVIERZENTREN DER BRUTVOGELARTEN)

Reptilien

Bei keiner der Begehungen wurde ein Individuum einer Eidechsenart angetroffen. Offenbar ist das Plangebiet nicht von Eidechsenarten besiedelt. Durch das Vorhaben werden bezüglich Reptilienarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge

Bei keiner der Begehungen wurde ein Individuum einer der Arten nachgewiesen werden. Weder Eier, Raupen noch Adulttiere wurden im Untersuchungsgebiet vorgefunden. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

(SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPANUNG, VON DIPL.-BIOL. DIETER VEILE UND DIPL.-BIOL. DR. HEIKE DE VRIES VOM JULI 2017)

3.6.6 BIOTOPVERBUND

Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen des Biotopverbunds. Es handelt sich dabei um den Anspruchstyp Offenland mittlerer Standorte.

Die an der Südgrenze gelegenen Einzelbäume mit den Naturdenkmälern liegen innerhalb eines 1000 m-Suchraums (hellgrüne Flächen).

Die Wiese auf Flurstück 254/1 befindet sich zu Teilen in einem Kernraum (mittelgrüne Fläche innerhalb des Plangebiets) des Biotopverbunds.

Kartenansicht



3.7. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Bachau des Erlenbrunnenbachs, der im Osten direkt an das Plangebiet anschließt. Südlich und westlich befinden sich Grünlandflächen und im Norden schließt der Ortsteil Hohenstein an.

Die Einsehbarkeit des Untersuchungsgebiets ist in Bereichen der angrenzenden Bebauung gering. Aus Richtung Süden ist das Plangebiet gut einsehbar. Aus Westen und Osten ist die Einsehbarkeit durch die Tallage weniger gegeben.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich durch die bestehende Bebauung geprägt. Die vorhandenen Gebäude sind zur freien Landschaft hin gut eingegrünt und werden dadurch etwas in das Landschaftsbild integriert.

Es sind innerhalb des Bebauungsplangebiets kaum, das Landschaftsbild besonders prägenden Strukturen vorhanden. Im Osten und Süden befinden sich Baumreihen zur Anbindung an die Landschaft. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet deutlich anthropogen überformt.

Vorbelastung

Es besteht keine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch Störungen von Strommasten, Hochspannungsleitungen oder ähnlichem. Jedoch besteht eine Vorbelastung durch den bestehenden Betonfertigteil-Betrieb der im Bebauungsplangebiet sesshaft ist.

Bedeutung

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes als gering für das Landschaftsbild angesehen.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit sowohl gegenüber Störungen des Landschaftsbildes als auch gegenüber Flächenentzug ist als gering einzustufen.

Wertstufen

	Wertstufe 1	Wertstufe 2	Wertstufe 3	Wertstufe 4	Wertstufe 5
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Vielfalt / Eigenart des Landschaftsraumes		X			



3.8. MENSCH / ERHOLUNG

Für das Schutzgut Mensch werden die Umweltbedingungen im Planungsraum insbesondere mit Blick auf das Siedlungsumfeld und die Erholung betrachtet.

Die Mittlere Straße verläuft durch das Plangebiet in die offene Landschaft durch das Erlenbrunnenbachtal. Dadurch ist eine Naherholungsnutzung der umliegenden Landschaft möglich. Das Plangebiet selbst bietet keine reizvollen Elemente zur Naherholung. Der Untersuchungsraum wird eher als Durchgangselement für die weiter im Süden liegenden Landschaftsteile genutzt.

Vorbelastung

Vorbelastungen für die Erholung und das Wohnen bestehen durch den im Bebauungsplangebiet ansässigen Betonfertigteil-Betrieb.

Bedeutung

Hinsichtlich der Erholungsnutzung kommt dem Bebauungsplangebiet eine geringe Bedeutung zu.

Die Wegeverbindung in die offene Landschaft hat eine hohe Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist als potentielle Siedlungsfläche für Gewerbebebauung aufgrund der bestehenden Nutzung sehr gut geeignet.

Die wirtschaftliche Nutzung ist von hoher Bedeutung, da die Flächen derzeit schon gewerblich genutzt werden.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Verlust wird bezüglich der Erholungsnutzung im Untersuchungsgebiet selbst als gering eingestuft.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der Wegebeziehung wird als hoch eingestuft.

Und die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der Nutzung als Gewerbefläche wird ebenfalls als hoch eingestuft.

Wertstufen

	Wertstufe 1 sehr gering	Wertstufe 2 gering	Wertstufe 3 Mittel	Wertstufe 4 hoch	Wertstufe 5 sehr hoch
Wohnumfeld / Erholung		X			
Potentielle Siedlungsfläche					X
Wirtschaftlicher Nutzen				X	



3.9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Bei Kulturgütern handelt es sich um Boden- und Baudenkmale. Daneben zählen auch die Kulturlandschaft und Naturdenkmäler zu Kulturgütern.

Im Plangebiet befinden sich zwei der fünf Kopfweiden des Naturdenkmals „fünf Kopfweiden“ (Nr. 81180100006). Das Naturdenkmal ist seit 29.07.1989 gemeldet.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

3.10. EMISSIONEN / ABFÄLLE

Emissionen bestehen durch den Betrieb der ansässigen Betonfertigteile-Firma.

3.11. ERNEUERBARE ENERGIEN

Momentan bestehen Solaranlagen auf den Dachflächen der Bestandsgebäude.

3.12. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS

Sonstige Pläne liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.



4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT - FACHZIELE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

4.1. BODEN

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des NatSchG BW und des BBodSchG bzw. BodSchG BW ist Boden so zu erhalten, zu schützen und zu nutzen, dass seine Funktion im Naturhaushalt erfüllt werden kann und als Lebensgrundlage des Menschen gesichert ist. Das BodSchG BW § 1 definiert die einzelnen Funktionen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Boden
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Grünordnerische Maßnahme / Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Minimum
- Warten, Reinigen und Betanken von Baufahrzeugen nur auf geeigneten Flächen
- Zur Vermeidung von unnötiger Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Maschinen auf Zeiträume mit geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen zu beschränken. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen entsprechend der DIN 19731 zu beseitigen

4.2. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des NatSchG BW und des WHG bzw. des WG BW ist die Nutzungsfähigkeit des Grundwassers zu schützen. Es ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung des mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird. Darüber hinaus ist eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgegeben. Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die Vorgaben des Regionalplanes für den Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen zu beachten.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Verringerung des Oberflächenabflusses
- Sicherung der Grundwasserneubildung

Grünordnerische Maßnahme / Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Minimum
- Warten, Reinigen und Betanken von Baufahrzeugen nur auf geeigneten Flächen

4.3. KLIMA / LUFTQUALITÄT

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG bzw. des NatSchG BW und des BImSchG soll Luftverunreinigungen entgegengewirkt werden. Kalt- und Frischluftentstehungsflächen sind zu erhalten. Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Sicherung eines ausgeglichenen Mikroklimas

Grünordnerische Maßnahme / Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Begrenzung der Versiegelung (stark erwärmenden Flächen) auf das notwendige Minimum



4.4. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG bzw. des NatSchG BW sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften, insbesondere die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten, zu schützen.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Minderung des Verlustes an Lebensraumstrukturen
- Keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen geschützter bzw. gefährdeter Tierarten

Grünordnerische Maßnahme / Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September

4.5. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG bzw. des NatSchG BW soll sich die Bebauung der Natur und Landschaft anpassen. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft sollen gesichert werden und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen
- Naturnahe Gestaltung des Gebiets und Einbindung in die Landschaft

Grünordnerische Maßnahme / Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

4.6. MENSCH / ERHOLUNG

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG bzw. des NatSchG BW sind unbebaute Bereiche für die Erholung zu erhalten und Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts sind zu vermeiden. Der Zugang zur freien Landschaft soll gewährleistet sein. Nach den Vorgaben des BImSchG in Verbindung mit der BImSchV und DIN 18005 soll Lärmeinwirkungen und Schadstoffbelastungen entgegengewirkt werden.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Erhalt vorhandener Wegebeziehungen
- Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Geräuschkontingentierung

Berücksichtigung der Zielvorgabe

- S.o.



4.7. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ziele des Umweltschutzes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG sind historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile zu erhalten. Darüber hinaus sind gem. DSchG BW Kulturdenkmale zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Schutz vor Zerstörung

Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Erkundung

4.8. EMISSIONEN / ABFÄLLE

Ziele des Umweltschutzes

Nach Vorgabe des BNatSchG sind hier die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu beachten.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung fachrechtlicher Anforderungen und Verfahren hingewiesen.

Berücksichtigung der Zielvorgabe

- S. o.

4.9. ERNEUERBARE ENERGIEN

Ziele des Umweltschutzes

Nach Vorgabe des BNatSchG sowie des EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) soll der Aufbau einer nachhaltiger Energieversorgung über erneuerbare Energien gefördert werden.

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Einsatz von Methoden zur Gewinnung der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien

Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Regelung der Bauvorschriften, so dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist

4.10. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS

Ziele bei Verwirklichung des Vorhabens / Vermeidung und Verringerung

- Vgl. Kap. 3.12

Berücksichtigung der Zielvorgabe

- Vgl. oben beschriebene Maßnahmen, insb. Kap. 4.1, 4.2, 4.3 und □



5. PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN - KONFLIKTANALYSE

In der Konfliktanalyse wird das komplexe Gefüge „Natur und Landschaft“ in Einzelkomponenten (Schutzgüter) zerlegt und hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht (Konfliktdarstellung).

In Verbindung mit der im Kapitel 3 ermittelten Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes wird die vorhabenbedingte Wirkung ermittelt. Dabei führen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts (§ 14 BNatSchG).

Ein Eingriff ist als erheblich einzustufen, wenn die Funktion eines Schutzgutes mit hoher Bedeutung betroffen ist. Bei Schutzgütern mittlerer Bedeutung ist die Erheblichkeit im Einzelfall zu prüfen.

Bei der Wirkung des Vorhabens wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden. Diese Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen.

Nach §15 BNatSchG sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft [...] vorrangig zu vermeiden“. Daher wurde zunächst in Kapitel 4 geprüft, ob sich bei einzelnen Auswirkungen durch eine bestimmte Anordnung oder Art der Bauausführung Beeinträchtigungen vermeiden oder vermindern lassen (Vermeidung/Minderung).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ausgleich / Ersatz).

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht oder nicht in angemessener Frist ausgleichbar oder in anderer Weise kompensierbar sind und wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege anderen Belangen im Range vorgehen.

Im Folgenden wird für jeden Konflikt festgestellt, ob die Auswirkungen der neuen Bebauung trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen und somit zu einem nicht vermeidbaren Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts führen (Eingriffsbewertung).

Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung würde im Bereich des Plangebiets die jetzige Nutzung fortbestehen.

Bei Durchführung der Planung

Baubedingte Wirkfaktoren

- Vorübergehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme, Verdichtung
- Vorübergehende erhöhte Lärm- und Staubbelastung
- Schadstoffeintrag

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Versiegelung
- Beeinträchtigung / Verlust an Lebensräumen (Flora / Fauna)
- Beeinträchtigung des Biotopverbund
- Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers
- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Beeinträchtigung des Kleinklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Verlust von Erholungsfläche

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Emissionen (Lärm, Staub, Licht, etc.)
- Schadstoffeintrag

5.1. BODEN

Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen vgl. Kap. 0.

5.1.1 KONFLIKT B-1 VERSIEGELUNG (*ANLAGEBEDINGT*)

Im Allgemeinen gilt, dass alle Böden eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung besitzen und so eine Bebauung zu einer Neuversiegelung und damit zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führt. Das Plangebiet ist zum größten Teil schon vollständig versiegelt. Es kommt zu weiteren Versiegelungen im Bereich des Straßenraums.

Vermeidung / Minderung Hochwertiger Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.

Bewertung Es erfolgt aufgrund von Entsiegelungen innerhalb des Plangebiets keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und somit ein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.1.2 KONFLIKT B-2 VORÜBERGEHENDE ZUSÄTZLICHE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME / VERDICHTUNG (*BAUBEDINGT*)

Während der Bau- und Erschließungsphase werden die Böden auch später unbebauter Flächen durch den Einsatz von schweren Geräten im Arbeitsraum in Anspruch genommen und stark verdichtet.

Vermeidung / Minderung Die Beeinträchtigung von Böden kann dadurch minimiert werden, dass die Wartung, Reinigung und Betankung von Baufahrzeugen nur auf geeigneten Flächen stattfindet und dass das Befahren mit schweren Maschinen auf Zeiträume mit geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen beschränkt wird. Darüber hinaus sind nach Abschluss der Baumaßnahmen Bodenverdichtungen entsprechend der DIN 19731 zu beseitigen. Nach Bodenlockerungen bei trockenem Bodenzustand werden als Erstbegrünung für öffentliche Grünflächen über 3 Jahre die Einsaat tief- und intensiv wurzelnder Pflanzenarten empfohlen.

Bewertung Durch die Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen soweit verringert werden, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und somit kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG verbleibt.

5.1.3 KONFLIKT B-3 SCHADSTOFFEINTRAG (*BAU- UND BETRIEBSBEDINGT*)

Die Erschließung und Bebauung kann den Eintrag von Schadstoffen in den Boden zur Folge haben.

Vermeidung / Minderung Die Beeinträchtigung von Böden kann dadurch minimiert werden, dass die Wartung, Reinigung und Betankung von Baufahrzeugen nur auf geeigneten Flächen stattfindet oder dass das Befahren mit schweren Maschinen auf Zeiträume mit geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen beschränkt wird. Betriebsbedingte Schadstoffeinträge sind generell entsprechend des Bodenschutzgesetzes zu vermeiden. Daher besteht keine erhöhte Gefahr eines Schadstoffeintrags in den Boden.

Bewertung Durch die Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen soweit verringert werden, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und somit kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG verbleibt.

5.1.4 KONFLIKTÜBERSICHT – BODEN

Beeinträchtigungen / Konflikte ²		Nicht erheblich	Erheblich
B-1	Versiegelung	X	
B-2	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme / Verdichtung	X	
B-3	Schadstoffeintrag	X	

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung ³		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?
V 1	Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden	
V 2	Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Beeinträchtigungen (Flächen für Wartung, Betankung etc., Bauarbeiten an Witterung anpassen)	
V 3	Vermeidung von Verdichtung, Maßnahmen zur Bodenlockerung	
vgl. Kapitel 6.1		Nein

² Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen

³ Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sind Bestandteil eines "Bodenmanagementkonzeptes", nähere Ausführungen hierzu s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**



5.2. GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes vgl. Kap. 3.4.

5.2.1 KONFLIKT W-1 BEEINTRÄCHTIGUNG DES GRUNDWASSERKÖRPERS (*BAU- UND ANLAGEBEDINGT*)

Ein dauerhafter Anschnitt von Grundwasser und eine dauerhafte Grundwasserabsenkung sind nicht vorgesehen und nicht zulässig.
Eventuell entstehen punktuell Bauwerke, die durch Tiefgründungen oder Verbaukörper bis ins Grundwasser reichen. Möglicherweise ist während der Bauphase eine zeitweilige Um- oder Ableitung von Grundwasser erforderlich.

Vermeidung / Minderung Falls zeitweilige oder punktuelle Eingriffe in das Grundwasser beabsichtigt sind, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Erforderliche Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen dieses Verfahrens von der zuständigen Behörde festgesetzt.

Bewertung Es entsteht keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung und somit kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.2.2 KONFLIKT W-2 SCHADSTOFFEINTRAG (*ANLAGE-, BAU- UND BETRIEBSBEDINGT*)

In Bereichen, in denen die schützenden Lehm- und Tondeckschichten abgetragen sind, besteht eine gewisse Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Vermeidung / Minderung Die anlagebedingte Gefahr einer Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser wird durch Auftrag des vorhandenen, lehmigen und tonigen Oberbodens am Ende der Modellierung vermieden. Die baubedingte Beeinträchtigung kann dadurch vermieden werden, dass die Wartung, Reinigung und Betankung von Baufahrzeugen nur auf geeigneten Flächen und kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen stattfindet.

Bewertung Es entsteht keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung und somit kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.2.3 KONFLIKT W-3 VERRINGERUNG DER GRUNDWASSERNEUBILDUNG (*ANLAGEBEDINGT*)

Durch die neue Flächenversiegelung (Wendeschleife) wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher der bestehenden Kanalisation zugeführt.

Bewertung Aufgrund der geringen Neuversiegelung, den Entsiegelungen und der ohne hin schon geringen Grundwasserneubildungsrate entsteht kein Eingriff i. S. d. § 20 BNatSchG.

5.2.4 KONFLIKT W-4 ERHÖHUNG DES OBERFLÄCHENABFLUSSES (*ANLAGEBEDINGT*)

Durch die Neuversiegelung besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Abflussregulation, da der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt wird.

Bewertung Aufgrund der geringen Neuversiegelung und den Entsiegelungen wird der Oberflächenabfluss nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es entsteht kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.2.5 KONFLIKTÜBERSICHT – WASSER

Beeinträchtigungen / Konflikte ⁴		Nicht erheblich	Erheblich
W-1	Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers	X	
W-2	Schadstoffeintrag	X	
W-3	Verringerung der Grundwasserneubildung	X	
W-4	Erhöhung des Oberflächenabflusses	X	

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?
V 1	Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens	
V 2	Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Beeinträchtigungen (Flächen für Wartung, Betankung etc., Bauarbeiten an Witterung anpassen)	
		Nein

⁴ Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen



5.3. KLIMA / LUFTQUALITÄT

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes vgl. Kap. 3.5.

5.3.1 KONFLIKT K-1 EMISSIONEN (LÄRM, STAUB, ETC.) (BAUBEDINGT)

Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Emissionen wie Lärm oder Staub kommen.

Bewertung Da die Emissionen nur temporär auftreten, kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen anfallen. Insgesamt gesehen, entsteht keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung und somit kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.3.2 KONFLIKT K-2 EMISSIONEN (STAUB, LUFTSCHADSTOFFE, ETC.) (BETRIEBSBEDINGT)

Im gesamten Plangebiet ist eine Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase) zu erwarten.

Vermeidung / Minderung Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

Bewertung Da eine Gewerbliche Nutzung schon besteht ist mit keiner wesentlichen Zunahme an Emissionen zu rechnen. Somit fallen keine erheblichen Beeinträchtigungen an. Es entsteht kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.3.3 KONFLIKT K-3 BEEINTRÄCHTIGUNG DES KLEINKLIMAS (ANLAGEBEDINGT)

Für das Kleinklima relevante Flächen zur Kaltluftentstehung werden durch die Bebauung und Versiegelung verringert.

Beim Plangebiet handelt sich um einen Teil einer Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität in direktem Bezug zum Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

Vermeidung / Minderung Um den Eingriff in das Kleinklima zu minimieren wird im Bebauungsplan Pflanzbindungen für Einzelbäume und ein flächiges Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bewertung Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen entsteht kein Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG.

5.3.4 KONFLIKTÜBERSICHT – KLIMA / LUFTQUALITÄT

Beeinträchtigungen / Konflikte ⁵		Nicht erheblich	Erheblich
K-1	Belastung mit Emissionen (baubedingt)	X	
K-2	Belastung mit Emissionen (betriebsbedingt)	X	
K-3	Beeinträchtigung des Kleinklimas	X	
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?	
V 4	Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen		
		Nein	

⁵ Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen

5.4. FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN

Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Biotopstrukturen und der vorhandenen Tierwelt vgl. Kap.3.6.

Eine Gegenüberstellung der Biotopstrukturen in Bestand und Planung unter Berücksichtigung der Flächengröße und ihrer Wertigkeit erfolgt in Kapitel 6.

5.4.1 KONFLIKT F-1 BEEINTRÄCHTIGUNG / VERLUST AN LEBENSÄÄUMEN (FLORA) (ANLAGEBEDINGT)

Durch die geplante Bebauung gehen im Plangebiet gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen verloren.

Vermeidung / Minderung Im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen für Einzelbäume und Pflanzgebote für Gehölze festgesetzt.

Bewertung Der Verlust der geringwertigen und mittelwertigen Biotope wird als eine erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung für das Schutzgut Flora eingestuft. Daher wird der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen als Eingriff nach § 20 BNatSchG bewertet.

5.4.2 KONFLIKT F-2 BEEINTRÄCHTIGUNG / VERLUST AN LEBENSÄÄUMEN (FAUNA) (BAU- UND ANLAGEBEDINGT)

Durch das geplante Vorhaben gehen für die Tierwelt vorwiegend Gehölze und Grünland verloren. Zur Beurteilung der Konfliktpotenziale siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, von Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries vom Juli 2017:

Europäische Vogelarten

„Für die Konfliktermittlung werden die ungefährdeten Arten zu Gilden zusammengefasst behandelt, wobei nur die im Untersuchungsgebiet brütenden Arten berücksichtigt werden. Unter einer Gilde wird eine Gruppe von Arten verstanden, welche ungeachtet ihres Verwandtschaftsgrades auf ähnliche Weise vergleichbare Ressourcen nutzt. Für die Bildung von Gilden wurde hier der Aspekt „Nistplatztyp“ herangezogen. Diese Gilden wurden im Folgenden als Bewertungseinheit behandelt.“

Betroffenheit ungefährdeter höhlenbrütender Vogelarten

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird mit hervorragend bewertet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Bäume, die regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten in Form einer von Bruthöhlen enthalten. Die Bäume werden erhalten, die Höhlen bleiben weiterhin nutzbar. Durch das Vorhaben werden folglich keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Umfeld der zukünftigen Baufelder im Plangebiet werden nicht zum Ausweichen brutwilliger Individuen in angrenzende Bereiche führen, da die Habitatqualität im Umfeld des Plangebiets sich für die Arten nicht nachhaltig verschlechtert. Eine erhebliche Störung dieser Arten, die den Erhaltungszustand der weitläufig im Umfeld verbreiteten Population verschlechtert, erfolgt durch das Vorhaben nicht.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die eine erhebliche Störung dieser Arten darstellen, treten nicht ein. Es erfolgt kein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG.

Da keine der Höhlenbäume gerodet werden, können Tierverluste (Eier, fluchunfähige Jungvögel) für die beiden Arten ausgeschlossen werden.

Betroffenheit ungefährdeter gehölzbrütender Vogelarten (Nester im Geäst oder an Stämmen)

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird mit günstig bewertet.

Da fast alle Arten ihre Nester alljährlich neu und an anderer Stelle als im Vorjahr anlegen, ist für sie bezüglich des Vorhabens § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig. Der Mäusebussard, der einen Horst alljährlich als Fortpflanzungsstätte nutzt, ist vom Vorhaben nicht betroffen, da sich sei Horst in einem Feldgehölz im Osten des Plangebiets befindet.

Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Umfeld des zukünftigen Baufeldes werden nicht zur Abwanderung brutwilliger Individuen in angrenzende Bereiche führen, da alle Arten kulturfolgend und relativ störungsunempfindlich sind. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die eine erhebliche Störung dieser Artengruppe darstellen, treten nicht ein.

Sollten im Zusammenhang mit Erdarbeiten im Plangebiet während der Brutzeit im zukünftigen Baufeld Gehölze gerodet werden, so sind Tierverluste (Eier, fluchtunfähige Jungvögel) für Vertreter dieser Gilde nicht auszuschließen, da mehrere Arten dieser Gilde im Plangebiet brüteten.

Betroffenheit von ungefährdeter Vogelart mit Nistplätzen in und an Gebäuden:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird mit günstig bewertet.

Der Brutplatz befindet sich in einer Betriebshalle, die nicht vom Vorhaben betroffen sein wird, Verbotstatbestände gegen § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt. Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Plangebiet führen in dessen Umfeld nicht zum Ausweichen brutwilliger Individuen in ruhigere Bereiche, da die Art relativ störungsunempfindlich und kulturfolgend ist. Durch die absehbaren Arbeiten wird die Art nicht erheblich gestört, der günstige Erhaltungszustand wird sich nicht verschlechtern.

Der Brutplatz befindet sich in einer Halle, die nicht vom Vorhaben betroffen ist, Tötungen von Individuen sind daher nicht möglich und Verbotstatbestände gegen § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG können durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.

Betroffenheit von gefährdeter höhlenbrütender Vogelart:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird mit günstig bewertet.

Ein Brutplatz befindet sich innerhalb des Plangebiets in einer der Säulenpappeln im dessen südlichem Abschnitt. Der Baum wird jedoch im Rahmen der Planung erhalten. Ein weiterer Brutplatz lag 2017 im Feldgehölz im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die Bruthöhlen werden auch in Zukunft für brutwillige Paare zur Verfügung stehen. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Plangebiet führen in dessen Umfeld nicht zur dauerhaften Abwanderung brutwilliger Individuen in ruhigere Bereiche, da die Art relativ störungsunempfindlich und kulturfolgend ist. Durch die absehbaren Arbeiten wird die Art nicht erheblich gestört.

Der Brutplatz innerhalb des Plangebiets befindet sich in einer Säulenpappel, die nicht gerodet werden wird. Somit sind die Zerstörung des Nestes und die Tötung von Individuen ausgeschlossen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Betroffenheit von gefährdeter Vogelart mit Nistplätzen in und an Gebäuden:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird mit günstig bewertet.

Brutplätze befinden sich innerhalb des Plangebiets in Betriebsgebäuden und im umgebenden Wirkraum in einem Gebäude der nahen Wohnbebauung. Diese Gebäude sind nicht vom Vorhaben betroffen, sind keinen Veränderungen unterworfen. Die Nistgelegenheiten werden auch in Zukunft für brutwillige Paare zur Verfügung stehen. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Die temporären baubedingten Beeinträchtigungen im Plangebiet führen in dessen Umfeld nicht zum Ausweichen brutwilliger Individuen in ruhigere Bereiche, da die Art relativ störungsunempfindlich und kulturfolgend ist. Durch die absehbaren Arbeiten wird die Art nicht erheblich gestört.

Der Brutplatz befindet sich in Gebäude, die baulich nicht verändert werden. Somit sind die Zerstörung von Nestern sowie die Tötung von Individuen ausgeschlossen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Vermeidung / Minderung Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September

Bewertung Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 NatSchG BW i.V.m. § 44 BNatSchG.

(SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG VON DER ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WASSER- UND LANDSCHAFTSPLANUNG, VON DIPL.-BIOL. DIETER VEILE UND DIPL.-BIOL. DR. HEIKE DE VRIES VOM JULI 2017)

5.4.3 KONFLIKT F-3 BEEINTRÄCHTIGUNG DES BIOTOPVERBUND (BAU- UND ANLAGEBEDINGT)

Aufgrund der Planung werden Biotopverbundflächen des Anspruchstyps Offenland mittlerer Standorte angeschnitten.

Vermeidung / Minderung Im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen für Einzelbäume und Pflanzgebote für Gehölze festgesetzt. Die Pflanzgebote verbessern die äußere und innere Begrünung und wirken sich damit positiv auf den Biotopverbund aus.

Bewertung Im Rahmen der Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden die Beeinträchtigungen in den Biotopverbund kompensiert.

5.4.4 KONFLIKTÜBERSICHT – FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN

Beeinträchtigungen / Konflikte ⁶		Nicht erheblich	Erheblich
F-1	Beeinträchtigung / Verlust an Lebensräumen (Flora)		X
F-2	Beeinträchtigung / Verlust an Lebensräumen (Fauna)	X	
F-3	Beeinträchtigung des Biotopverbund	X	
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?	
V 4	Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen		
V 5	Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September		
		Nein	

6 Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen



5.5. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes vgl. Kap. 3.7.

5.5.1 KONFLIKT L-1 BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTSBILDES (ANLAGEBEDINGT)

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild eine geringe Bedeutung.

Vermeidung / Minderung Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Pflanzbindungen und -gebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bewertung Da das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild hat und aufgrund der vorgenannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 20 BNatSchG.

5.5.2 KONFLIKTÜBERSICHT – LANDSCHAFTSBILD

Beeinträchtigungen / Konflikte ⁷		Nicht erheblich	Erheblich
L-1	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	X	
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?	
V 4	Festsetzung von Pflanzgeboten		
		Nein	

⁷ Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen



5.6. MENSCH

Hinsichtlich der Bewertung vgl. Kap. 0. Hierbei wird das Plangebiet für die Erholung von geringer und für den wirtschaftlichen Nutzen von hoher Bedeutung eingestuft.

5.6.1 KONFLIKT M-1 EMISSIONEN / IMMISSIONEN (LÄRM) (ANLAGEBDINGT)

Da eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet bereits gegeben ist entstehen durch die Ausweisung des Bebauungsplangebiets keine weiteren wesentlichen Emissionen.

Bewertung Es entstehen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

5.6.2 KONFLIKT M-2 VERLUST VON ERHOLUNGSFLÄCHEN (ANLAGENBEDINGT)

Das Plangebiet besitzt derzeit als konkrete Erholungsfläche nur eine geringe Eignung. Südlich des Bebauungsplangebiets befindenden sich Freiflächen mit Erholungseignung.

Vermeidung / Minderung Um den Durchgang in die freie Landschaft mit Erholungseignung zu gewährleisten müssen die Wegebeziehungen erhalten werden.

Bewertung Da das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Erholungsfläche besitzt erfolgt durch die Umnutzung keine Beeinträchtigung.

5.6.3 KONFLIKTÜBERSICHT – MENSCH

Beeinträchtigungen / Konflikte ⁸		Nicht erheblich	Erheblich
M-1	Immissionen (Lärm)	X	
M-2	Verlust von Erholungsflächen	X	

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung		Verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen ?
V 6	Erhalt von Wegebeziehungen	
		Nein

⁸ Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen



5.7. KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet liegen Teile des Naturdenkmals „fünf Kopfweiden“.

Das Naturdenkmal wird durch den Bebauungsplan gesichert. Bauarbeiten dürfen zu keiner Schädigung des Denkmals führen.

5.8. EMISSIONEN / ABFÄLLE

Hinsichtlich der Schallemissionen wird es zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da eine gewerbliche Nutzung bereits besteht.

Bezogen auf die Zunahme von Staub und Lichtemissionen wird an dieser Stelle auf Kap. 5.3 verwiesen.

5.9. ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solar- / Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet möglich.

5.10. LANDSCHAFTSPLAN / SONSTIGE PLÄNE, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS

Sonstige Pläne liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

5.11. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN IM PLANGEBIET

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Weitere Wechselbeziehungen, neben der im Rahmen der für die einzelnen Schutzgüter durchgeführten Konfliktanalyse bestehen nicht.

5.12. KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNG VON BENACHBERTEN PLANGEBIETEN

Durch die Planung wird die derzeitige Nutzung geringfügig verändert und überbaut. Durch die Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird jedoch mit keinen relevanten Umweltauswirkungen gerechnet.

5.13. EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE

Innerhalb der Planung und des Betriebs kommen keine schädlichen Techniken und Stoffe zum Einsatz, die von den Maßgaben eines Gewerbegebiets abweichen.



6. BILANZ - EINGRIFF

Die Analyse von Bestand und Planung hat zum Ergebnis, dass die geplante Bebauung bzw. deren Vollzug zu Eingriffen in den Naturhaushalt gemäß §18 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG BW führt.

Im vorliegenden Fall ist der Eingriff erforderlich und insgesamt nicht vermeidbar. Soweit möglich sind Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Gesamtfläche nicht vorrangig, da es sich größten Teils im Plangebiet nicht um naturschutzfachlich besonders hochwertige oder besonders schützenswerte Bereiche handelt.

Für die Schutzgüter, bei denen Eingriffe entstehen, werden Einzelbilanzen aufgestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich bei folgendem Schutzgut:

- Flora / Fauna / Biotopstrukturen

Für das Schutzgut:

- Boden

Wird ebenfalls eine Einzelbilanz aufgestellt, da dieses auch als Indikator für die übrigen Schutzgüter gilt.

Im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

- Für das Schutzgut Boden gemäß den Arbeitshilfen des Umweltministeriums – „BEWERTUNG VON BÖDEN NACH IHRER LEISTUNGSFÄHIGKEIT“ (2. überarbeitete Neuauflage 2010) sowie „DAS SCHUTZGUT BODEN IN DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG“ (2.Auflage, Dezember 2012)
- Für das Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen gemäß der „VERORDNUNG DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR ÜBER DIE ANERKENNUNG UND ANRECHNUNG VORZEITIG DURCHFÜHRTER MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFSFOLGEN“ (Ökokontoverordnung – ÖKVO), Dezember 2010

An dieser Stelle wird auf die Benutzerhinweise aus der Arbeitshilfe zur Biotoptypenbewertung hingewiesen. Im dortigen Kapitel 4.4.3 werden hinsichtlich der **Grenzen der bilanzierenden Bewertung** folgende Aussagen getroffen:

"Die in einem Planungsgebiet ermittelten Biotopwertigkeiten lassen sich bilanzieren: für die einzelnen Biotoptypen oder als Gesamtbilanz des betrachteten Gebiets. Eine Gesamtbilanz kann insbesondere einer zusammenfassenden Ergebnisdarstellung im Verfahren der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und somit einem Überblick und einer Orientierung dienen. Nicht geeignet ist sie jedoch als alleinige Basis für eine Konfliktanalyse oder für die Ableitung geeigneter Kompensationsmaßnahmen. Ermittelt wird nämlich mit der Gesamtbilanz der „Durchschnittswert der Biotope“, der für sich allein aber nicht Ausdruck des Konfliktpotenzials ist, und aus dem allein sich auch keine konkreten Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen ableiten lassen. Die Konfliktanalyse und die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen muss daher stets auf Grundlage der betroffenen Biotoptypen vorgenommen werden."

Da auch das Schutzgut Boden Indikatorfunktion für die übrigen Schutzgüter besitzt, ist diesem Sachverhalt insoweit Rechnung getragen, als dass ein Ausgleich innerhalb des Schutzgutes Boden in der Regel nicht erfolgen kann. Eine schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme wirkt sich somit auch auf die anderen betroffenen Funktionen der übrigen Schutzgüter positiv aus.



6.1. SCHUTZGUT BODEN

6.1.1 EINGRIFFSBEWERTUNG

Zur Ermittlung der zukünftig versiegelten Fläche wird von der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ) ausgegangen. Im Planungsgebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Für die Bilanzierung wird daher die maximale Überschreitung der GRZ 0,8 miteingerechnet. D.h. bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Versiegelung umgesetzt wird.

Innerhalb der Planung kommt es zu geringen Entsiegelungen. Entsiegelte Böden werden pauschal mit der Wertstufe 4 bewertet.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt gemäß der Arbeitshilfe – „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2.Auflage, Dezember 2012) funktionsbezogen.

Der Kompensationsbedarf wird anhand folgender Formel in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet:

$$KB [BWE] = F [m^2] \times (WvE - WnE)$$

$$\text{Kompensationsbedarf [BWE]} = \text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times (\text{Wertstufe vor dem Eingriff} - \text{Wertstufe nach dem Eingriff})$$

Der Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden nach einer Bilanzierung in BWE in Ökopunkte (ÖP) umgerechnet.

Vor dem Eingriff				
Bezeichnung	BWE	Fläche in qm	Summe in BWE	Summe in ÖP
Versiegelung	0	14.450	-	-
Teilversiegelung	1	115	115,00	460,00
Unversiegelt	1	445		
	1,66	530		
	2,66	2.890	7.687	30.750
Summe		18.430	7.802	31.210
Nach dem Eingriff				
Bezeichnung	BWE	Fläche in qm	Summe in BWE	Summe in ÖP
Versiegelung	0	14.975	-	-
Teilversiegelung	1		-	-
Unversiegelt	1	445	445	1.780
	1,66	530	880	3.519
	2,66	1.700	4.522	18.088
	4	780	3.120	12.480
Summe		18.430	8.967	35.867
Bilanzierung			1.164	4.658

Die Planung führt durch die beabsichtigten Entsiegelungen zu einem **Gewinn** von 1.164 BWE bzw. von **4.658 ÖP**.



6.2. SCHUTZGUT FLORA / FAUNA / BIOTOPSTRUKTUREN

Flora / Biotopstrukturen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert		
		Grund- wert	Faktor	Biotop- wert
Versiegelte / Teilversiegelte Flächen				
60.10 Bauwerke	4.420	1		4.420
60.21 Voll versiegelte Fläche (Asphalt)	10.030	1		10.030
60.23 Weg (geschottert)	115	2		230
Unversiegelte Fläche				
12.61 Entwässerungsgraben	530	13		6.890
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	2.500	13		32.500
35.64 Grasreiche ausd. Ruderalvegetation	300	11		3.300
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	180	14		2.520
60.41 Lagerplatz	205	2		410
60.50 Kleine Grünfläche	150	4		600
Einzelbäume / Baumgruppen				
45.30a Einzelbäume	Anzahl 15	8	StU 100	12.000
45.30b Einzelbäume	46	6	100	27.600
Summe in m ²	18.430			
Summe in Biotopwertpunkten				100.500
Planung				
	Fläche in m ²	Grund- wert	Faktor	
Versiegelte / Teilversiegelte Fläche				
60.10 Gewerbegebiet	12.150	1		12.150
60.21 Versiegelte Straße/Wege (Verkehrsflächen)	2.830	1		2.830
Unversiegelte Fläche				
12.61 Entwässerungsgraben	610	13		7.930
35.64 Grasreiche ausd. Ruderalvegetation	1.455	11		16.005
41.22 Feldhecke (Pfg 2)	1.045	14		14.630
60.25 Grasweg	200	6		1.200
60.50 Kleine Grünfläche	140	4		560
Einzelbäume / Baumgruppen				
45.30a Einzelbäume (Pfb 1)	Anzahl 15	8	StU 100	12.000
45.30a Einzelbäume (Pfg 1)	4	8	60	1.920
45.30b Einzelbäume (Pfb 1)	46	6	100	27.600
Summe in m ²	18.430			
Summe in Biotopwertpunkten				96.825
Differenz Planung - Bestand				-3.675

Die Bilanz ergibt für das Teil-Schutzgut Flora / Biotopstrukturen rein rechnerisch ein

Kompensationsdefizit an 3.675 ÖP.

Trotz einer großzügigen Ausweisung von Pflanzgebote für Einzelbäume/Sträucher entsteht ein Eingriff im Teil-Schutzgut Flora / Biotopstrukturen.

Das Defizit resultiert durch die Neuversiegelung und den damit entstehenden Verlust an Grünland in Form einer Fettwiese der durch die Bebauung entsteht.

7. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen zu verringern.

Für nicht vermeid- oder verminderbare Eingriffe werden, soweit möglich, gleichartige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Mit der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden die durch erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Planung verursachten Eingriffe im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG ausgeglichen.

7.1. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Die nachfolgende Tabelle führt die einzelnen Maßnahmen auf und stellt dar, auf welche Schutzgüter sie sich positiv auswirken.

Vermeidungsmaßnahmen							
Nr.	Maßnahme	Boden	Grund- / Ober- flächenwasser	Klima / Luftqualität	Flora / Fauna	Landschafts- Bild / Erholung	Mensch
V 1	Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden	X	X				
V 2	Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Beeinträchtigungen (Flächen für Wartung, Betankung etc., Bauarbeiten an Witterung anpassen)	X	X				
V 3	Vermeidung von Verdichtung, Maßnahmen zur Bodenlockerung	X					
V 4	Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen			X	X	X	
V 5	Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September				X		
V 6	Erhalt von Wegebeziehungen						X



7.2. BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet „Seewiesen“ ergeben sich bei folgendem Schutzgut:

- Flora / Fauna / Biotopstrukturen

Für das Schutzgut Boden erfolgt ein **Gewinn** in Höhe von **4.658 ÖP**.

Beim Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung zu einem **Defizit** an **3.675 ÖP**. Der Eingriff ist erfolgt für den Teilbereich Flora.

Durch die Planung kommt es zu einem **Gesamtüberschuss** von: **983 ÖP**

Der Eingriff wird durch die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsbereich ausgeglichen.

Es erfolgen demnach keine planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

8.1. PFLANZGEBOTE (PFG) UND PFLANZBINDUNGEN (PFB)

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume

An den im Plan dargestellten Standorten sind hochstämmige, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus Pflanzenliste 1 auszuwählen.

Pflanzgebot 2 (Pfb 2) – Feldhecke mit Bäumen und Sträucher

Auf der durch Planzeichen festgelegten Fläche ist eine Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3 – 9 Gehölze) gepflanzt.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 aufgeführt.



8.2. PFLANZENLISTEN

8.2.1 PFLANZENLISTE 1 EINZELBÄUME

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

8.2.2 PFLANZENLISTE 2 GEHÖLZFLÄCHEN (FELDHECKE)

		Baum	Strauch
Feld-Ahorn	Acer campestre	x	
Hänge-Birke	Betula pendula	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		x
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana		x
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	x	x
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	x	x
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		x
Liguster	Ligustrum vulgare		x
Zitterpappel	Populus tremula	x	
Vogelkirsche	Prunus avium	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	
Schlehe	Prunus spinosa		x
Traubeneiche	Quercus petraea	x	
Stieleiche	Quercus robur		
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		x
Hunds-Rose	Rosa canina		x
Wein-Rose	Rosa rubiginosa		x
Silber-Weide	Salix alba	x	
Purpur-Weide	Salix purpurea		x
Fahl-Weide	Salix rubens	x	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		x
Speierling	Sorbus domestica	x	
Winter-Linde	Tilia cordata	x	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		x
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus		x



9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

9.1. VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erarbeitet und sind den Aussagen der Umweltprüfung Kapitel 5 zugrunde gelegt worden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries, Juli 2017

9.2. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Bei der Aufstellung des Umweltberichtes inkl. Grünordnungsplan kam es zu keinen Schwierigkeiten.

9.3. RECHTLICHE SICHERUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Im Bebauungsplan erfolgten keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

9.4. ZUSAMMENFASSUNG

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am südlichen Ortsrand von Bönningheim-Hohenstein und grenzen östlich an die Ortsverbindungsstraße „Mittlere Straße“ an. Die Flächen unterliegen bereits einer gewerblichen Nutzung.

Um die städtebauliche Entwicklung an die kommunalplanerischen Zielsetzungen anzupassen und um diese zu steuern, wird für das genannte Gebiet ein entsprechender Bebauungsplan als Rechtsgrundlage für weitere städtebauliche Planungen entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan werden neben einer nachhaltigen und strukturierten Entwicklung des ansässigen Betriebes allgemein standortangepasste und mit den angrenzenden Nutzungen verträgliche gewerbliche Flächen, auch in Hinblick einer zukünftig anderweitigen gewerblichen Nutzung, bereitgestellt.

Es werden hauptsächlich Pflanzbindungen für Einzelbäume ausgewiesen. Zur weiteren Durch- und Eingrünung des Gebiets werden zusätzliche Pflanzgebote für Einzelbäume und Feldhecken festgesetzt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet wurde im Juli 2017 erstellt. Im Rahmen der Begehung wurden im Plangebiet 14 Vogelarten nachgewiesen. Trotz intensiver Suche wurden im Untersuchungsgebiet und damit auch im Vorhabengebiet keine Reptilien beobachtet.

Bei keiner der Begehungen wurde ein Individuum einer Schmetterlingsart nachgewiesen werden. Weder Eier, Raupen noch Adulttiere wurden im Untersuchungsgebiet vorgefunden.

Eine Baufeldfreimachung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Aufgrund der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Für das Schutzgut Boden erfolgt ein **Gewinn** in Höhe von **4.658 ÖP**.

Beim Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung zu einem **Defizit** an **3.675 ÖP**. Der Eingriff ist erfolgt für den Teilbereich Flora.

Durch die Planung kommt es zu einem **Gesamtüberschuss** von: **983 ÖP**

Der Eingriff wird durch die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsbereich ausgeglichen.

Es erfolgen demnach keine planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aufgrund der Planung werden Biotopverbundflächen des Anspruchstyps Offenland mittlerer Standorte angeschnitten.
Im Rahmen der Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden die Beeinträchtigungen in den Biotopverbund kompensiert.



10. LITERATUR

ARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries, Juli 2017

BADEN-WÜRTTEMBERG

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015

Gesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG BW) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG BW) vom 31. August 1995, zuletzt geändert am 23. Juni 2015

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW) vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert am 23. Februar 2017

BASTIAN O., SCHREIBER K-F. (1994):

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, 502 S; Gustav Fischer Verlag Jena-Stuttgart,

BUNDESREGIERUNG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.7.2017

Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.7.2017

EU – WASSERRAHMENRICHTLINIE

Bericht zur Bestandsaufnahme - Bearbeitungsgebiet Neckar, Teilbearbeitungsgebiet 42 (Neckar ab Fils oberhalb Enz)

HUTTENLOCHER UND DONGUS

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 170 Stuttgart, 1967

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LFU) / LANDESANSTALT FÜR UMWELT;
MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN_WÜRTTEMBERG (LUBW)
32-Biotopkartierung des Landkreises Böblingen (Geodatendownload)
Internetseite <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten, Karlsruhe 1992

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs
in der Eingriffsregelung, Abgestimmte Fassung August 2005.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Naturschutz-Praxis,
Eingriffsregelung 3, 2000

MARKS R., MÜLLER M.J., LESER H., KLINK H.J. (1992):
Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL)
Forschungen zur Deutschen Landeskunde, Band 229. 222 S; Zentralkommission für deutsche
Landeskunde

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM, BADEN-WÜRTTEMBERG
Natura 2000, Gebietsmeldung vom Januar 2005,

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und
Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
(Ökokontoverordnung – ÖKVO), Dezember 2010

PLANUNGSGRUPPE KPS
Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2002-2015 des GVV Bönningheim, 09.03.2004

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und
Gestattungsverfahren, Heft 23, 2010

Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Dezember
2012, 2.Auflage

VERBAND REGION STUTTGART
Regionalplan Region Stuttgart, Stuttgart 2009

Klimaatlas Region Stuttgart, Stuttgart 2008



Biotoptypen - Bestand

gemäß LUBW Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Biotoptypen

- 33.41 Biotoptypnummer
- Gewässer
- 12.61 Entwässerungsgraben
- Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- Gehölzbestände und Gebüsch
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- 45.30 Einzelbaum
- Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.41 Lagerplatz
- 60.50 Kleine Grünfläche
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 340 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

Bezeichnung der Konflikte

B Boden
 W Wasser
 K Klima / Luft
 F Flora / Fauna / Biotopstrukturen
 L Landschaftsbild
 M Mensch
 (Erhebliche Beeinträchtigung = **Fettdruck**)

- B-1** Versiegelung von Boden mit einhergehendem dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen (anlagenbedingt)
- B-2** Vorübergehende Flächeninanspruchnahme / Verdichtung (baubedingt)
- B-3** Schadstoffeintrag (bau- und betriebsbedingt)
- W-1** Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers (bau- und anlagenbedingt)
- W-2** Schadstoffeintrag (bau- und betriebsbedingt)
- W-3** Verringerung der Grundwasserneubildung (anlagebedingt)
- W-4** Erhöhung des Oberflächenabflusses (anlagebedingt)
- K-1** Belastung mit Emissionen (baubedingt)
- K-2** Belastung mit Emissionen (betriebsbedingt)
- K-2** Beeinträchtigung des Kleinklimas (anlagebedingt)
- F-1** Verlust an Lebensräumen (Flora)
- F-2** Verlust an Lebensräumen (Fauna)
- F-3** Beeinträchtigung des Biotopverbundes (anlagenbedingt)
- L-1** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (anlagenbedingt)
- M-1** Immissionen (Lärm) (anlagenbedingt)
- M-2** Verlust von Erholungsflächen (anlagenbedingt)



Kreis: Ludwigsburg
 Stadt: Bönningheim
 Gemarkung: Hohenstein

Projekt: 2231
 Maßstab 1:1.000

Bestands- und Konfliktplan Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seewiesen"

Datum: 14.01.2019
 K M B

Biotoptypen - Planung

gemäß LUBW Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Biotoptypen

- 33.41 Biotoptypnummer
- Gewässer
- 12.61 Entwässerungsgraben
- Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- Gehölzbestände und Gebüsche
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen
- 60.10 Gewerbegebiet GRZ 0,8
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.25 Grasweg
- 60.50 Kleine Grünfläche
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) 25 BauGB
- Pfg Pfg 2, flächiges Pflanzgebot 9 (1) 25a BauGB
- Pfg 1, Pflanzgebot für Einzelbäume 9 (1) 25a BauGB
- Pfb 1, Pflanzbindung für Einzelbäume 9 (1) 25b BauGB
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 340 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung für den gesamten Geltungsbereich:

- V-1 Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden
- V-2 Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Beeinträchtigungen (Flächen für Wartung, Betankung etc., Bauarbeiten an Witterung anpassen)
- V-3 Vermeidung von Verdichtung, Maßnahmen zur Bodenlockerung
- V-4 Festsetzung von Pflanzgeboten und -bindungen
- V-5 Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September
- V-6 Erhalt von Wegebeziehungen



Kreis: Ludwigsburg
 Stadt: Bönningheim
 Gemarkung: Hohenstein

Projekt: 2231
 Maßstab 1:1.000

Maßnahmenplan Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seewiesen"

Datum: 14.11.2019
 K M B

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/009

Federführung:

FB 2 - Ordnung, Kultur, Jugend und Soziales

Sachbearbeitung:

Kindler, Alexandra

Fachgebiet
(Kommunal-) Wahlen und
Europawahl

Reg.Nr. 062.31

Datum 09.01.2019

Betreff:

Bildung des Gemeindewahlausschusses für die Europa- und Kommunalwahlen am 26. Mai 2019

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

25.01.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt: ab Seite 2 Anlage(n) mündlicher Vortrag
 externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Die Vorsitzenden und Beisitzenden des Gemeindewahlausschusses werden wie dargestellt gewählt und die Zusammensetzung des Gemeindewahlausschusses wird somit wie in der Sachverhaltsdarstellung enthalten beschlossen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Für die Wahl des Gemeindewahlausschusses ist der Gemeinderat nach § 11 Abs. 2 Kommunalwahlgesetz (KomWG) zuständig.

Dem Gemeindewahlausschuss obliegt die Leitung der Gemeindewahlen und er hat darüber zu wachen, dass die Vorbereitung und Durchführung der Wahl vorschriftsmäßig vor sich gehen. Im Einzelnen gehören bei der Vorbereitung folgende Aufgaben dazu:

- Prüfung und Zulassung der Wahlvorschläge bei der Gemeinderatswahl
- Prüfung der Wählbarkeit der Bewerberinnen und Bewerber bei der Gemeinderatswahl

Bei der Durchführung der Wahl:

- Ermittlung und Feststellung des Wahlergebnisses bei der Gemeinderatswahl

Bei der Kreistagswahl und der Regionalwahl:

- Leitung der Durchführung der Wahlen und Mitwirkung bei der Ergebnisfeststellung

Dem Bürgermeister obliegen die laufenden Geschäfte:

- Bekanntmachung der Wahl
- Aufstellung des Wählerverzeichnisses
- Ausstellung der Wahlscheine und Ausgabe der Briefwahlunterlagen
- Bekanntmachung des Wahlergebnisses

Der Gemeinderat ist für die Wahl des Gemeindewahlausschuss zuständig.

Mitglieder und Zusammensetzung des Gemeindewahlausschusses

Als Beisitzende / Stellvertretende werden die aktuell aus dem Gremium ausscheidenden Stadträtinnen und Stadträte vorgeschlagen, die nicht Vertrauenspersonen ihrer Listen sind und Stadträtinnen und Stadträte, die bereits früher ausgeschieden sind.

Wer im Gemeindewahlausschuss tätig ist, darf in keinem anderen Wahlorgan wie z.B. einem Wahlvorstand Mitglied sein. Wahlbewerberinnen / Wahlbewerber oder Vertrauensleute dürfen in keinem Wahlorgan also auch nicht im Gemeindewahlausschuss zu Beisitzenden berufen werden. Dies gilt für alle Stadträte, die sich zur Wahl bzw. Wiederwahl aufstellen lassen.

Der Gemeindewahlausschuss besteht kraft Gesetzes aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und mindestens zwei Beisitzern. Da Herr Bürgermeister Albrecht Dautel selbst Wahlbewerber für die Regionalwahl ist, kann er nicht den Vorsitz übernehmen. Der Vorsitzende und seine Stellvertreter sind daher vom Gemeinderat zu wählen und zwar aus dem Kreis der Wahlberechtigten und der Bediensteten der Stadtverwaltung.

Folgende Zusammensetzung des Gemeindewahlausschusses wird beschlossen:

Vorsitzender des Gemeindewahlausschusses	Klaus Walz
Stellvertretende Vorsitzende des Gemeindewahlausschusses	Alexandra Kindler
2. Stellvertretende Vorsitzende	Corinna Merkel
Beisitzer	Manfred Schmälzle
Beisitzer	Dr. Günther Mann
Beisitzerin	Meike Junginger
Beisitzer	Reinhold Grünenwald
Stellvertretende Beisitzerin	Barbara Weberruß
Stellvertretender Beisitzer	Kurt Sartorius
Stellvertretender Beisitzer	Werner Krapf
Stellvertretender Beisitzer	Jörg Stolzenberger

Die Wahl einer zweiten stellvertretenden Vorsitzenden wurde aufgrund des Ausscheidens des Vorsitzenden von der Kommunalaufsicht angeregt.

Rechtsgrundlage

Kommunalwahlgesetz für Baden-Württemberg

§ 11 Gemeindewahlausschuss

(1) Dem Gemeindewahlausschuss obliegt die Leitung der Gemeindewahlen und die Feststellung des Wahlergebnisses. Bei der Wahl der **Kreisräte** leitet er die Durchführung der Wahl in der Gemeinde und wirkt bei der Feststellung des Wahlergebnisses mit. In Gemeinden, die für sich einen Wahlkreis für die Wahl der Kreisräte bilden, stellt der Gemeindewahlausschuss das Wahlergebnis im Wahlkreis fest.

(2) Der Gemeindewahlausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und mindestens zwei Beisitzern. Die Beisitzer und Stellvertreter in gleicher Zahl wählt der Gemeinderat aus den Wahlberechtigten. Ist der Bürgermeister Wahlbewerber oder Vertrauensperson für einen Wahlvorschlag, wählt der Gemeinderat den Vorsitzenden des Gemeindewahlausschusses und einen Stellvertreter aus den Wahlberechtigten und Gemeindebediensteten. Für den Fall, dass bei einer sonstigen Verhinderung des Bürgermeisters auch alle seine Stellvertreter verhindert sind, kann der Gemeinderat einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende des Gemeindewahlausschusses aus den Wahlberechtigten und Gemeindebediensteten wählen.

(3) Der Gemeindewahlausschuss ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende oder sein Stellvertreter und die Hälfte der Beisitzer oder Stellvertreter, mindestens jedoch zwei Beisitzer oder Stellvertreter anwesend sind. Im Übrigen gelten für den Geschäftsgang und die Beschlussfassung die Vorschriften für den Gemeinderat entsprechend.

(4) Der Bürgermeister bestellt den Schriftführer und die erforderlichen Hilfskräfte.

Anlagen:

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/014

Federführung:

FB 3 - Finanzen und Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Thüry, German

Fachgebiet

Reg.Nr. 960.041

Datum 10.01.2019

Betreff:

Annahme von Spenden

Gremium
Gemeinderat

Sitzungstag
25.01.2019

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Sachverhalt: ab Seite 2 Anlage(n) mündlicher Vortrag
 externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Die Genehmigung zur Annahme der Spenden wird erteilt.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Die unten aufgeführten Spenden wurden von Herrn Bürgermeister Dautel bzw. von seinem Amtsvorgänger Bamberger (unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates) angenommen.

Name des Spenders Datum	Datum	Geld-/ Sachspende	Betrag	Spenden- zweck
Ernst Albeck, Bönnigheim	15.05.2018	Geldspende	500,00 €	Belohnung/Reisekosten für Aufklärung Bürgermeistermord
Bönnigheimer Kinderkleider- team	17.08.2018	Geldspende	300,00 €	Bewegungskiste Ganerbenschule
Hanns A. Pielenz Stiftung, Bönnigheim	17.10.2018	Geldspende	20.000,00 €	Skulpturenpfad Amann- Quartier
VR-Bank Neckar- Enz eG, Bönnigheim	19.10.2018	Geldspende	250,00 €	Ganerbenschule (Gewinnsparen)
Bönnigheimer Kinderkleider- team	20.10.2018	Geldspende	300,00 €	Kindergarten Villa Kunterbunt
Silvano Soravia Eiscafé Bönnigheim	24.10.2018	Geldspende	1.400,00 €	Freiwillige Feuerwehr Bönnigheim
Historische Gesellschaft Bönnigheim e.V.	04.12.2018	Geldspende	500,00 €	Belohnung/Reisekosten für Aufklärung Bürgermeistermord
VR-Bank Neckar- Enz eG, Bönnigheim	10.12.2018	Geldspende	500,00 €	Belohnung/Reisekosten für Aufklärung Bürgermeistermord (Gewinnsparen)
Fa. Staiger GmbH & Co. KG, Erligheim	19.12.2018	Geldspende	500,00 €	Freiwillige Feuerwehr Bönnigheim
Puppenspieler Familie Richter	18.12.2018	Geldspende	30,00 €	Ganerbenschule
Bernhard Hastrich, Bönnigheim	08.01.2019	Geldspende	150,00 €	Freiwillige Feuerwehr Bönnigheim
Bernhard Hastrich, Bönnigheim	08.01.2019	Geldspende	150,00 €	Musikschule Bönnigheim
Gesamtsumme			24.580,00 €	

Die Spenden und Zuwendungen wurden/werden gemäß der Vorgaben eingesetzt. Die Verwaltung bittet den Gemeinderat, die Genehmigung zur Annahme der Spenden zu erteilen.

Sachverhalt:

Zwischen Privatpersonen wurde am 20.12.2018 ein Kaufvertrag über das Flurstück 129/5 und 129/1 (Bismarckstr. 3) beurkundet. Dieser ging bei der Stadt Bönningheim am 28.12.2018 ein.

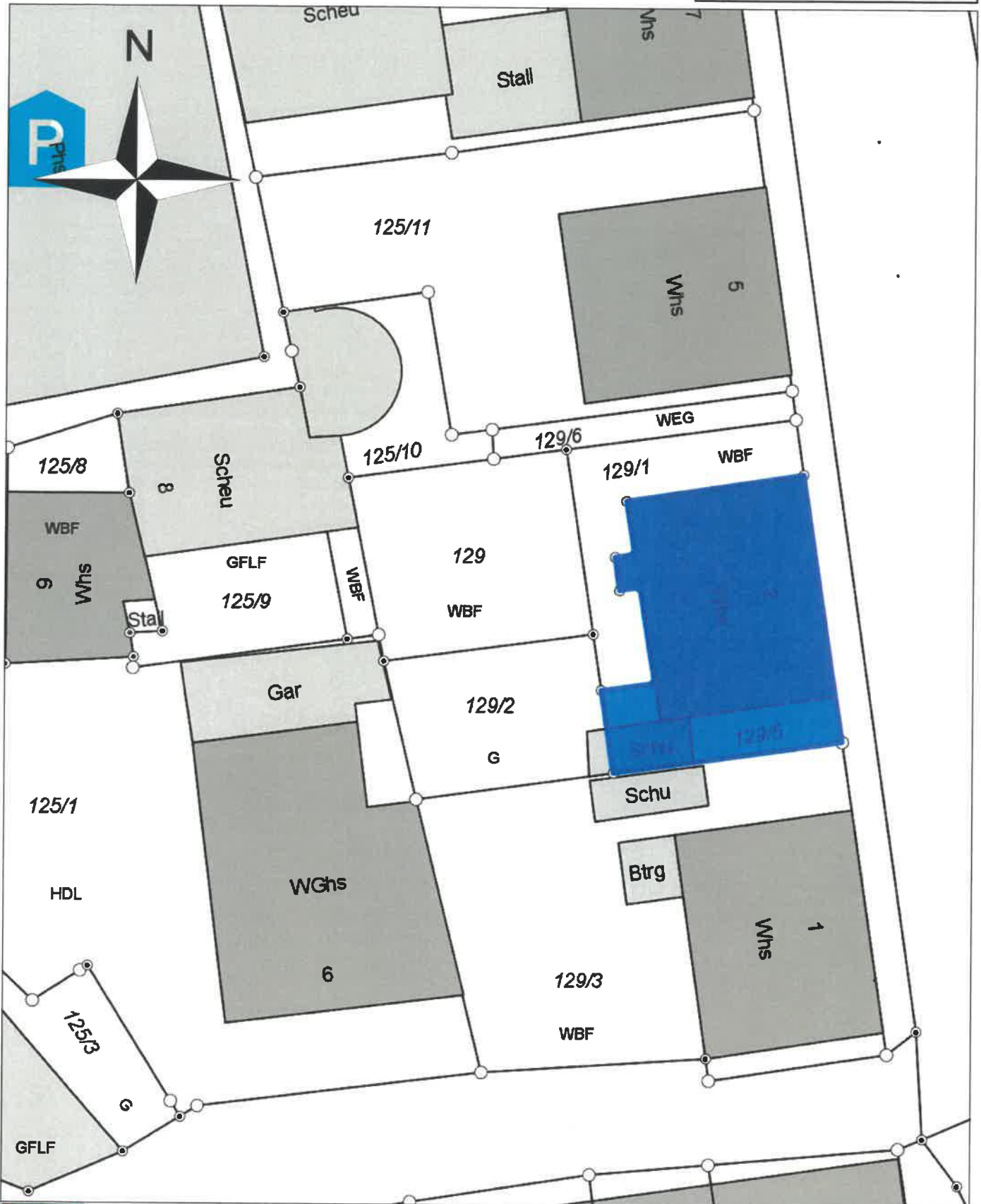
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der „Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in einem Teil des alten Ortskerns der Stadt Bönningheim“ vom 25.01.1980. Die Stadt hat in öffentlicher Sitzung bis zum 28.02.2019 eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu fällen.

Das Flurstück 129/5 ist mit einem teilweise renovierten Gebäude (Bj. 1880) bebaut. Das Flurstück 129/1 wird nur anteilig dem bebauten Flurstück 129/5 zugerechnet. Der andere Teil gehört zu Flurstück 129/2 das zusammen mit dem Flurstück 129 die Grünfläche hinter dem Haus bildet. Diese Grünfläche ist im Eigentum der Stadt (s. Anlage - Lageplan).

Das Vorkaufsrecht darf nach § 25 i.V.m. §24 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Es müssen überwiegende Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Die Stadt Bönningheim hat für dieses Grundstück keine Planungen, die einen öffentlichen Zweck rechtfertigen würden.

Es wird deshalb vorgeschlagen das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Anlagen: Lageplan - Anlage zu Vorlage 2019-013



Stadt Bönningheim

Maßstab: 1:250

Bearbeiter: kvnurs\8010mueh

Datum: 10.01.2019

Keine Gewähr für Richtigkeit
und Vollständigkeit der Daten
Keine Weitergabe an Dritte
Überprüfung der Daten ist notwendig

