

Bürgermeisteramt · Postfach 69 · 74355 Bönningheim

Rathaus
Kirchheimer Str. 1
74357 Bönningheim

Fachbereich
Bürgermeisteramt

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

04.04.2019

Einladung zur Sitzung des Gemeinderats

Am **Freitag, 12. April 2019** findet um **18.00 Uhr** eine **öffentliche Sitzung des Gemeinderats** im Rathaus, großer Sitzungssaal, statt.

Tagesordnung:

1. Protokollbekanntgabe
2. Bürgerfragen
3. Haushaltsplan und Haushaltssatzung mit Wirtschaftsplan der Stadtwerke Bönningheim 2019; Beschluss (liegt Ihnen bereits vor)
4. Errichtung eines Altenpflegeheims: Grundsatzentscheidung zu Standort und Betreiber; Beschluss
5. Bebauungsplan „Altstadt“; Beschluss über Anregungen und Satzungsbeschluss
6. Sanierung von Mauerwerksschäden und Nachgründungsarbeiten am Köllesturm: Vorstellung eines Maßnahmenkatalogs; Beschluss
7. Mauerwerksanierungen an der Stadtmauer im Bereich Schloßstraße 53, Ringstraße 34 und am Burgturm, Burgplatz 2; Beschluss
8. Flurneueordnung Schloßberg: Wege- und Gewässerplan; Beschluss
9. Bestellungen und Widerruf von Standesbeamtinnen und Standesbeamten; Beschluss
10. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts, Flurstücknummer 496, Gemarkung Hofen; Beschluss
11. Sonstiges, Bekanntgaben und Anfragen

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/072

Federführung:

Bürgermeisterbüro

Sachbearbeitung:

Dautel, Albrecht

Fachgebiet

Reg.Nr. 022.31

Datum 02.04.2019

Betreff:

Errichtung eines Altenpflegeheims: Grundsatzentscheidung zu Standort und Betreiber

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der Evangelischen Heimstiftung auf Grundlage des vorgestellten Plankonzeptes über den Bau eines Altenpflegeheimes weiter zu verhandeln.
2. Für den Standort eines Pflegeheimes wird die städtische Fläche am Amannquartier zur Verfügung gestellt.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Die Stadt Bönningheim verfügt derzeit über 26 Heimpflegeplätze im bestehenden Kleeblatt-Pflegeheim. Der Kreispflegeplan des Landkreises Ludwigsburg zeigt bis zum Jahr 2025 einen zusätzlichen Bedarf von 1.200 Pflegeplätzen für den Landkreis auf. Die Frage nach dem Wohnen im Alter umfasst auch immer mehr das Thema der stationären Pflege, da aufgrund der älter werdenden Bevölkerung auch diese Versorgung im Alter immer wichtiger wird.

Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit bereits mit der Weiterentwicklung und Schaffung weiterer Pflegeplätze in der Stadt Bönningheim beschäftigt. Dabei wurde festgelegt, dass mit verschiedenen Betreibern gesprochen werden soll. Konkrete Gespräche und auch Besichtigungen haben dabei durch den Gemeinderat stattgefunden.

Aufgrund weiterer Gespräche mit der Evangelischen Heimstiftung liegt nun ein Vorschlag vor wie der Bau einer Pflegeeinrichtung weiter angegangen werden kann. Die Heimstiftung wäre bereit in Bönningheim zu bauen. Der Plan dabei ist ein Pilotprojekt für die Heimstiftung zu errichten mit einem Pflegeheim, das den derzeitigen Anforderungen und Erkenntnissen der Altenpflege entspricht.

Ein möglicher Standort kann hierfür die frei gehaltene Fläche im Ammanquartier sein. Diese wäre ohne weiteren Vorlauf verfügbar, da sie sich im städtischen Besitz befindet. Zur neu geschaffenen sozialen Mitte stellt eine solche Einrichtung eine gute Ergänzung dar. Die Heimstiftung ist bereit, diese Fläche im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs architektonisch zu entwickeln. Ebenso würde die Fläche im Rahmen eines Erbpachtvertrages übernommen, so dass die Stadt in die ferne Zukunft betrachtet auch andere Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung an dieser Stelle hat. Mögliche weitere Flächen an der Burgstraße oder etwa der Standort am Burgplatz mit der alten Kelter müssen erst noch entwickelt werden und stehen deshalb für eine zielgerichtete Planung und Realisierung derzeit nicht zur Verfügung, um diese konkret planen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig sich zu weiteren zielführenden Gesprächen für einen Betreiber und einen Standort für eine Altenpflegeeinrichtung zu entscheiden.

Regionaldirektor Peter Hettig von der Evangelischen Heimstiftung wird in der Sitzung anwesend sein und die derzeitigen Planungsüberlegungen vorstellen.

Anlagen: Bönningheim_Pflegeheim 6 0 GR 12.04.2019

Pflegeheim 6 Punkt 0



„Helfen, wo geholfen werden muss.“ (Dr. Antonie Kraut)

Wir machen uns gemeinsam auf den Weg... ein neues Zuhause zu schaffen...

Gemeinderat Bönningheim - Sitzung am 12.04.2019

Peter Hettig, Regionaldirektion Heilbronn



90 Pflegeheime für **6.660** Kunden



1 Rehabilitationsklinik für **165** Patienten



1 Behindertenzentrum für **475** Personen



33 Standorte Mobile Dienste für **2.450** Kunden



16 Tagespflegeeinrichtungen für **250** Kunden



57 Betreute Wohnanlagen für **1.400** Kunden



Insgesamt betreuen **8.400** Mitarbeiter, davon **830** Auszubildende,

in **141** Einrichtungen **11.400** Kunden.



EHS-Region Heilbronn



Regionaldirektor
Peter Hettig

Die Einrichtungen

- Haus am Bürgergarten
- **WohnenPLUS: Residenz Ingersheim**
- Karl-Ehmer-Stift
- Dr. Carl-Möricke-Stift
- Haus am Rathausplatz
- Haus am See
- Haus am Staufenberg
- Haus Zabergäu
- Karl-Wagner-Stift
- Königin-Charlotte-Stift
- Robert-Breuning-Stift

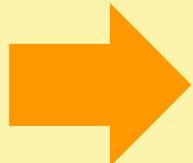


Wir machen uns gemeinsam auf den Weg ein neues Zuhause zu schaffen.....

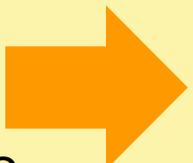
mit bedarfsgerechten Zahlen



60
Pflegeheimplätze



rd. 15
Betreute Wohnungen



15 Plätze
Tagespflege

o.



... deshalb bewerben wir uns auf einen

schönen Platz in Ihrer Stadt



Zwischen Tradition
& Zukunft:
Historischer Altstadt
und neuem Stadtviertel

Sehr gute
ÖPNV-Erreichbarkeit

Absolute
Barrierefreiheit
in die
Gemeinde

Mitten in der Gemeinde:
Nähe zu
Infrastruktur & Festen

Da, weiß man einfach
wo das „Haus“ ist..

...deshalb ist auch ein „mehr“ an Wohnen aus der Perspektive

unserer zukünftigen Kunden sehr wichtig



Wohnen und Leben
mitten im Quartier

Wohnzimmer + Raum
für Gemeinschaft

selbstgestaltete
Wohnlichkeit

noch mehr
Esszimmer-Ambiente

große Zimmer

Kamin, Wintergarten,
Terrassen,

kleine häusliche
15er Wohngruppe

Stauräume, u.a. für
Rollatoren, Hilfsmittel,

... deshalb ist beim anstehenden Projekt das GEFÜHL „ZUHAUSE-SEIN“

für ältere Menschen unser Ziel



Häuslichkeit

wohnliches
Ambiente

Wohngruppenkonzept

Leben in Gemeinschaft

Personenzentrierte
Pflege

kontinuierliche
Beziehung zu den
Bewohnern

Lebensqualität und
Teilhabe am Alltag;
Tagesstrukturierte
Betreuung

aktive Teilhabe und
Miterleben

Alltagsbegleiter

Pflege kümmert sich um
den Pflegeprozess

Umsetzung von
Expertenstandards

... deshalb ist auch die „optimalste“ Vernetzung der Dienstleistungen ...

für das Gemeinwesen mitentscheidend



Tagespflege
im Haus (MD)

BTW zur Miete

Angehörigen-
integration

Arztpraxis,
Physiopraxis?

KIGA/KITA?

Raum für Begegnung &
+ Vernetzung mit
Seniorenarbeit, VHS,
Vereine

Ehrenamtsarbeit

gute Betreuung und
Aktivierung

...deshalb muss man nicht nur dem Leben und den Menschen, sondern auch

der Stille und dem Abschied Raum geben



Andachtsraum,
Raum der Stille/
Spirituelle Raum

Gottesdienste-
Übertragung
aus der Gemeinde
(möglich)

Sterbebegleitung/
Hospizgruppe

Palliativversorgung



...deshalb ist auch ein Sprung in die ...

Digitalisierung von Vorteil



**Digitale Unterstützung in den Bereichen:
Sicherheit,
Kommunikation,
Komfort und
Gesundheit**

**Alltagsunterstützende Assistenzsysteme
und Dienstleistungen = ALADIEN „S“
im Pflegewohnhaus**



... deshalb ist ein ökologischer Ansatz, gerade ganz besonders auch aus Sicht

zukünftiger Generationen - notwendig



ökologische
Bauweise

ökologische
Grünflächen

Beratung und
Kooperationen mit
örtlichen Gruppen

Einsatz
nachhaltiger
Produkte

Solaranlage/
Warmwassererzeugung
Brauchwasser-
nutzung

...deshalb ist den Ansprüchen“ der

pflegedürftigen Menschen zu entsprechen



Meine Hausdirektion ist
für mich da!

Beratung und Vertrauen
durch hohe Präsenz im
Gemeinwesen.

EHS= Bestmögliche
Pflegeschlüssel.

Hausgemeinschaftsmodell
uva.

Generativität =
Bestager bringen ihre
Erfahrung mit ein

Haus ist „offenes Haus“
und damit
selbstverständlicher Teil
der Stadt Bönningheim

Beirat begleitet die
Einrichtung

aktive Quartiersarbeit

Wir machen uns auf den Weg ein Zuhause zu schaffen.....

mit viele Ideen der Menschen vor Ort

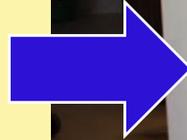
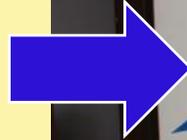
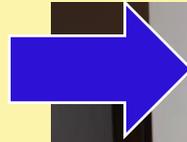


Bönningheim - reich an Schätzen
Facettenreich, prächtig und reizvoll

öffentliche Diskussion und
Infoveranstaltung zum Projekt

Inhalte, Anregungen und Wünsche
aus der Gemeinde

Namensgebung/Wettbewerb



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/064

Federführung:

FB 1 - Innere Dienste und Bildung

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.41

Datum 01.04.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Altstadt" Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

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	163 u. 170
Gemeinderat	25.01.2019	Öffentlich		2019/010

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft werden wie vorgeschlagen und beraten berücksichtigt bzw. aus den dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Altstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung werden entsprechend der Anlage als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung sind öffentlich bekanntzumachen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

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 in der Zeit vom 24.06. – 24.07.2013 statt. In diesem Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange angehört.

Die Beratung der Anregungen fand in der Gemeinderatssitzung 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), Beginenhaus 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 ist. Dies wurde bis Anfang 2019 erreicht, weshalb der Gemeinderat am 25.01.2019 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen konnte.

Die öffentliche Auslegung mit Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.02. – 11.03.2019 statt.

Die Beratung der eingegangenen Anregungen aus der Bürgerschaft und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist die Voraussetzung dafür, dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Hierzu ist auch die „Satzung über den Bebauungsplan Altstadt, die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans“ (siehe Anlage) zu verabschieden.

2. Anregungen aus der Bürgerschaft

Die Tabelle mit den Anregungen ist als Anlage beigefügt und wird in der Sitzung erörtert.

3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Tabelle mit den Anregungen und Stellungnahmen ist als Anlage beigefügt und wird in der Sitzung erörtert.

Anlagen: Plan
 Textteil
 Begründung
 Abwägungstabelle
 Satzung



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 Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

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

Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)
 - - - - - Grundstücksflächen

GEB A1, A2, A3
GEB B1, B2, B3, B4
 - - - - - nicht rückwärtige Bereiche (Hinweis: vollumfänglicher Geltungsbereich für Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften)
 - - - - - 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 Schablonen bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen:

GEB A1 - Gebäudefuß
BZH - Bezugshöhe
TH - Traufhöhe
FH - Firsthöhe
OK - Gebäudeoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
 - - - - - offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 - - - - - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - - - - - 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)
 - - - - - Firstrichtung des Hauptbaukörpers
 - - - - - alternative Firstrichtung

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
 - - - - - private Grünfläche
 - - - - - Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - - - - - Fläche für Elektroversorgung (Standort)

Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 (Pflanzhalter für Pflanzgebiete und Pflanzbindungen)
 - - - - - Baum Erhaltung
 - - - - - Baum Pflanzgebiet

Abgrenzungen
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Bauelemente und Festsetzungen
 - - - - - Abgrenzung Bereich Bezugshöhe BZH
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung

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

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)
 - - - - - S
 - - - - - F
 - - - - - P
 - - - - - W

Fußschema Schablonen
 - - - - - Gebäudefuß
 - - - - - Bauweise

Allgemeine / sonstige Planzeichen
 - - - - - s
 - - - - - z
 - - - - - min.
 - - - - - max.
 - - - - - BZH
 - - - - - 222,80

- - - - - Umgrenzung Boden belastet (Verdachtsfläche und/oder nachgewiesen)

- - - - - ungefähiger Verlauf ehemalige Stadtmauer

- - - - - bestehende Gebäude

- - - - - nachrichtlich Element aus Bestandskatalog (Grenzverlauf, Fahrbahnränder etc.)

- - - - - nachrichtlich mögliche Stellplatz/Parkplatzanordnung

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

Stadt Bönningheim
 Wein- und Museumstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt"
 zeichnerischer Teil

Verfahrensvermerk: Stand 12.04.2019

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom	26.04.2012
Öffentliche Bekanntmachung am	12.01.2012
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom	17.07.2012 bis 03.08.2012
frühzeitige 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 ausgestellt vom	23.06.2013 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	25.01.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am	31.01.2019
Öffentlich ausgestellt vom	11.02.2019 bis 11.03.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) Unterzeichnung und Anhörung vom	11.02.2019 bis 11.03.2019
Beratung der Anregungen / Abwägung des förmlichen Verfahrens am	11.03.2019
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 Stuttgart, den Bönningheim, den

ARCHITECTUR STADTPLANER
 Tom Philipp Zoll
 Architekt und Stadtplaner BDA

Albrecht Dautel
 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 beifolgend.

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/~~27.03.2019~~/01.04.2019/12.04.2019

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)

Reicht ein Gebäudekomplex aus dem nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich hinein, so gilt die Bauweise aus dem nicht rückwärtigen Bereich auch im rückwärtigen Bereich.

- 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 21,0 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche angeordnet ist. Ausnahmen sind zulässig wenn die relevanten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegliederung und zur Fassadengestaltung eingehalten bleiben.
 - 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	Acer platanoides
gem. Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

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

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)

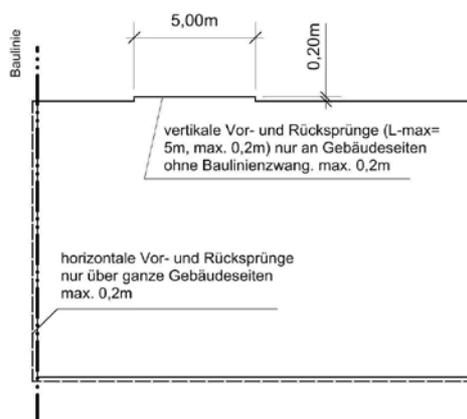
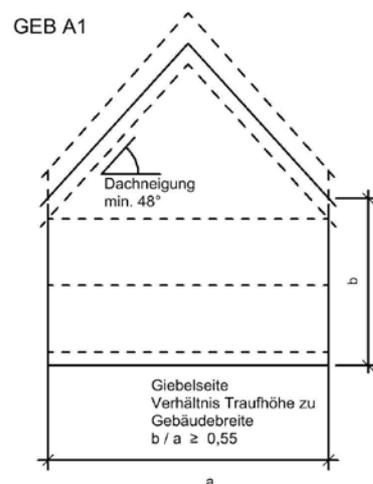
1.1.1 Baukörper / Dachform

Baugebietsteil GEB A1, A2

a) Baukörper

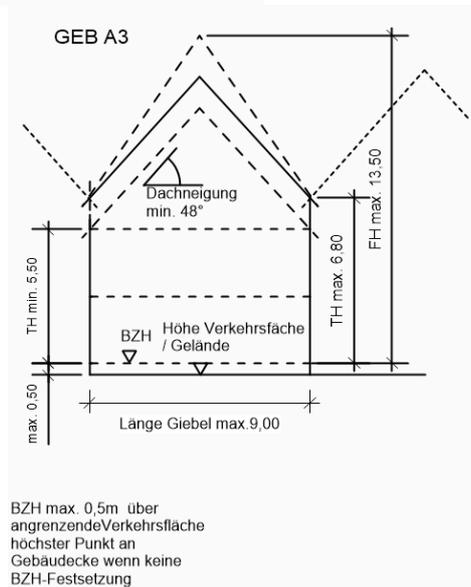
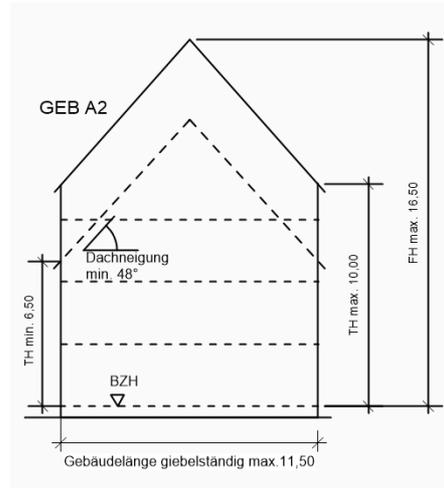
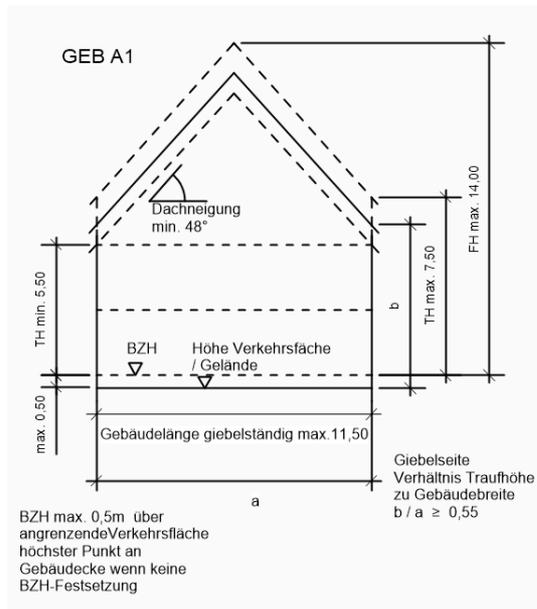
Die Baukörper und alle Baukörperteile müssen allgemein im Grundriss eine rechteckige oder trapezförmige Grundform aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel in den Gebäudeecken sind zur Erfüllung der Baulinienfestsetzungen allgemein und sonst bis zu 10° zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen 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 gereichte, jeweils gestalterisch unterschiedlich behandelte Giebel Fassaden 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.)

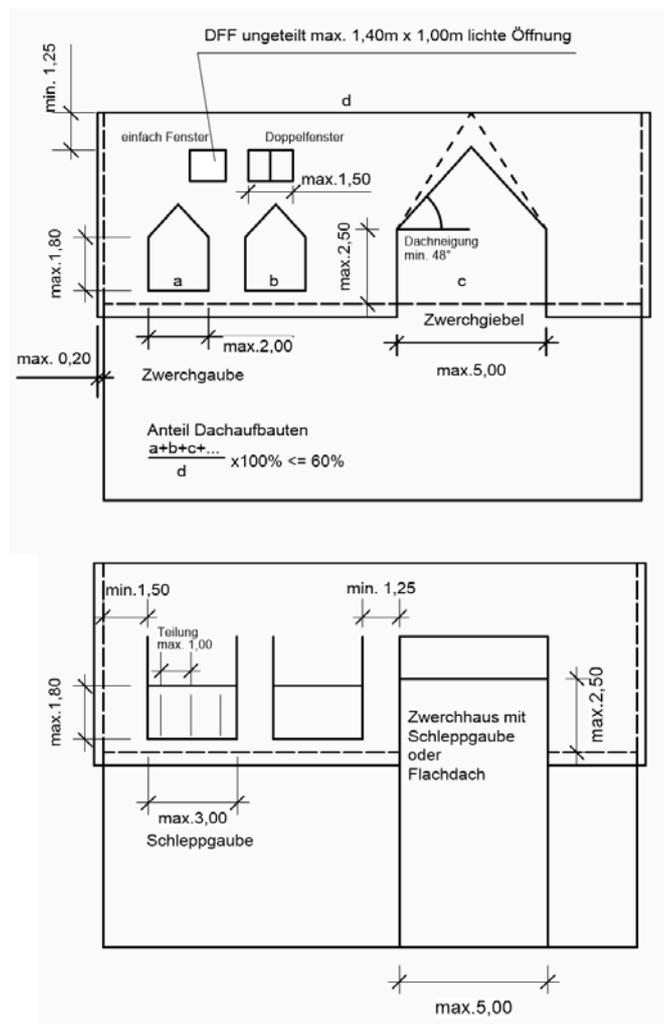
1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

1.1.2.1 Abstände, Anteile Dachfläche

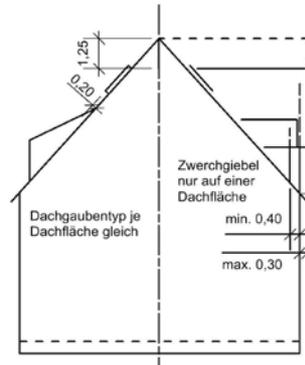
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60% der zugehörigen Trauflänge des Daches, gemessen jeweils von den Ortgangkanten, betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und anderen Bauteilen muss mindestens 1,25m betragen. Dachflächenfenstern müssen zu anderen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



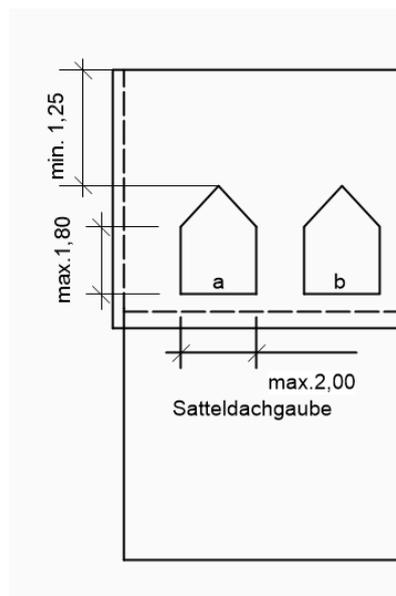
1.1.2.2 Dachgauben

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.



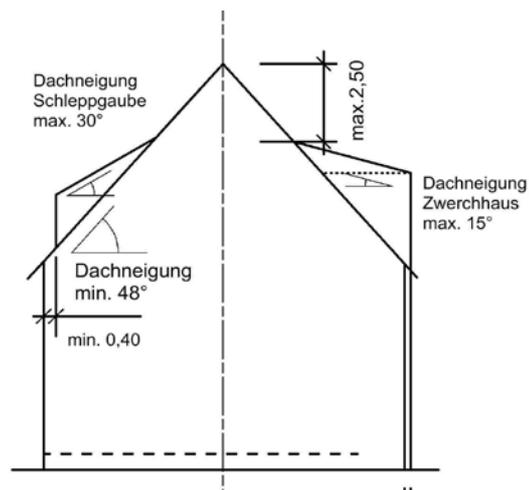
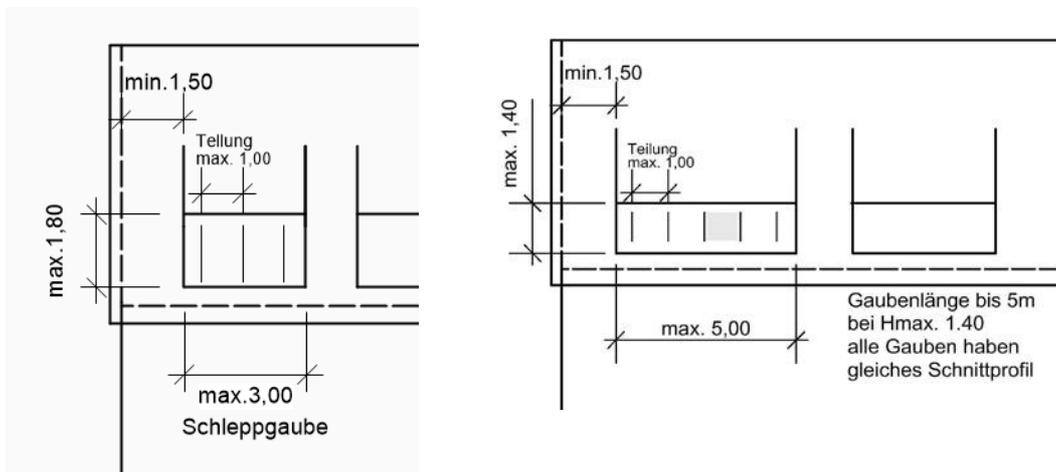
1.1.2.2.1 Satteldachgaube,

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

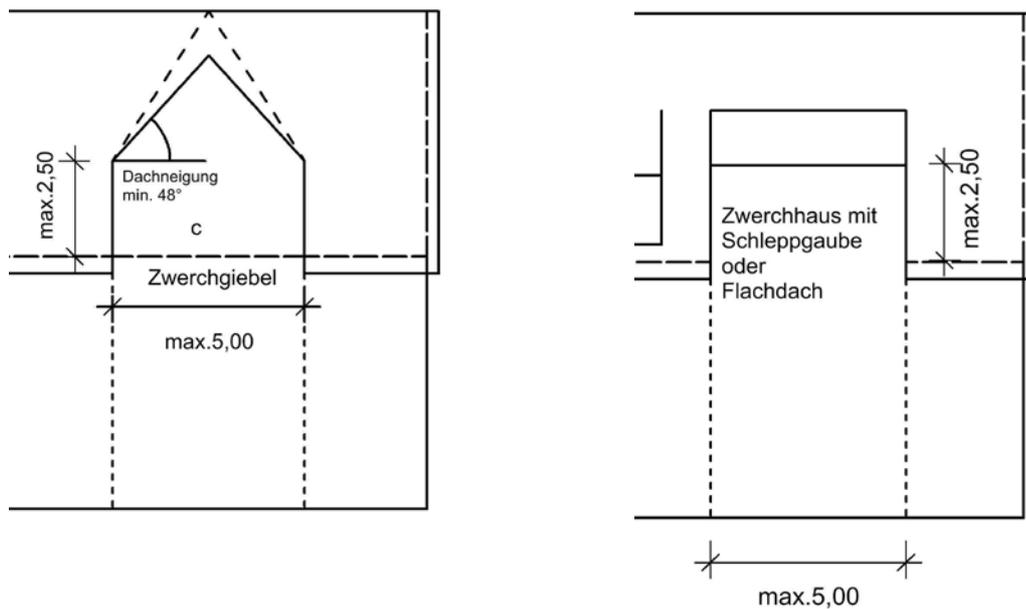
Schleppgauben und Flachdachgauben dürfen nicht breiter als 3m sein, ihre Höhe von der Dachhaut bis zur Traufe der Gaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunterliegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube max. 1,8m betragen. Ausnahmsweise können Schleppgauben bis zu 5m lang sein, wenn 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

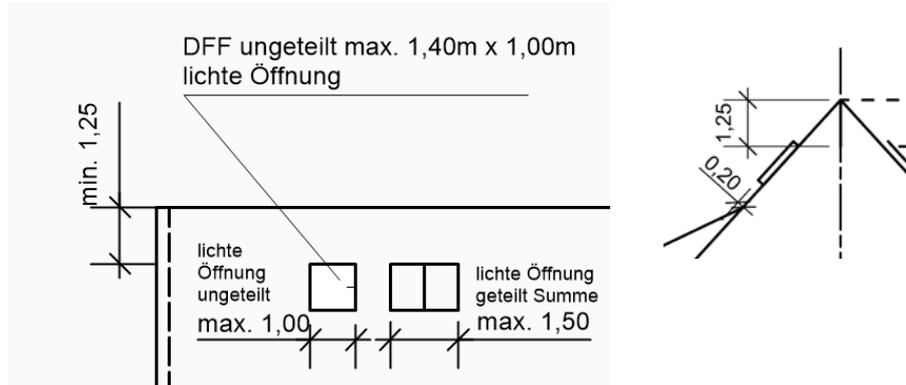
Dacheinschnitte sind unzulässig.

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.



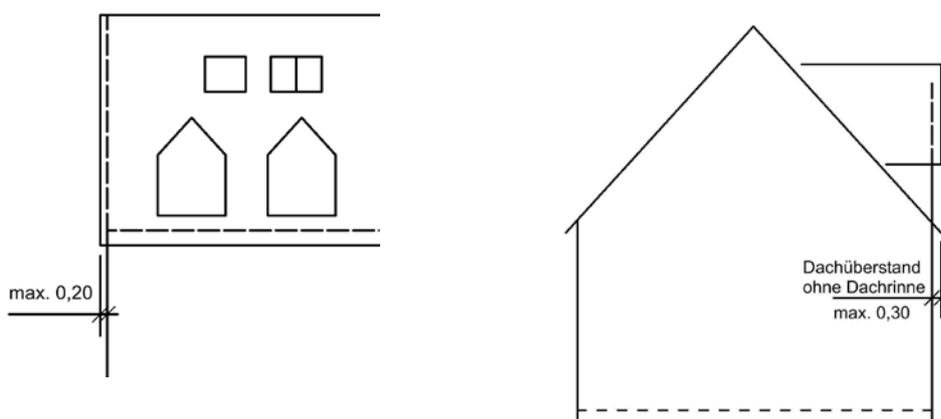
1.1.2.7 Solaranlagen/Photovoltaik

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.

Flachdächer von Garagen und Carports und Gebäuden bis zu einer Neigung von 15 ° sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10-15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

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 (Wandkonstruktion, in der einzelne Öffnungen vorhanden sind, die durch Fenster- oder Türelemente geschlossen werden oder als Öffnung einer Loggia dienen) auszubilden. Wandöffnungen (Fenster, Türen und Loggien) in Baukörpern oder Teilbaukörpern, die als Einzelbaukörper wirken, dürfen sich allgemein nicht über mehrere Geschosse erstrecken.

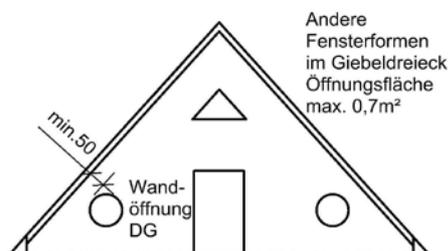
Wandöffnungen (Fenster, Türen, Verglasungen und Loggien), die sich über mehrere Geschosse erstrecken, können jedoch zugelassen werden, wenn sie gestalterisch die Gliederung der Gesamtfassade in Einzelbaukörpern bewirken.

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. **Überschreitungen für den 2. Rettungsweg sind zulässig**, nur dann möglich, wenn alle anderen Optionen für den 2. Rettungsweg geprüft wurden und nicht umsetzbar sind.



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.

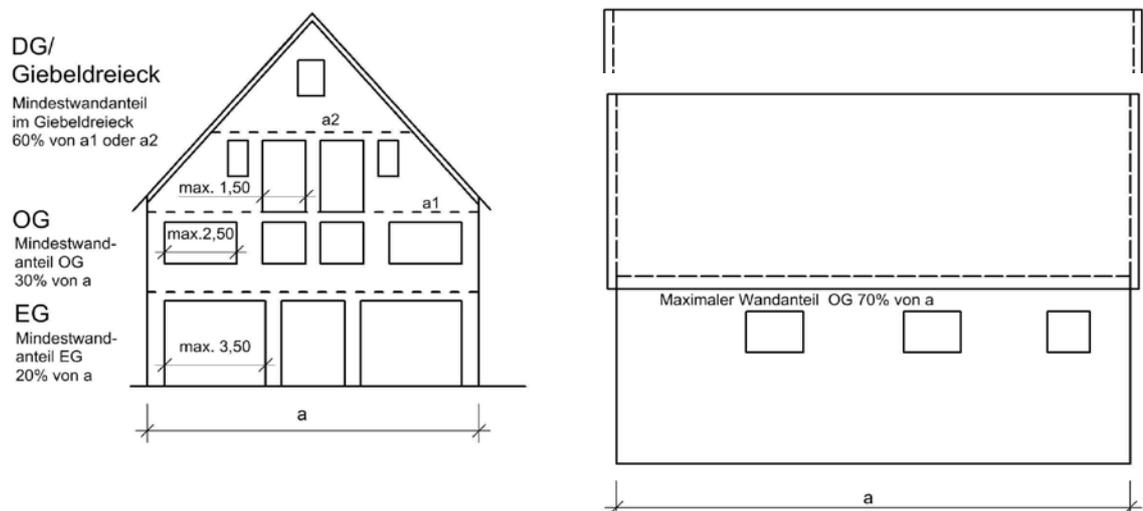


Längen, Anteile:

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

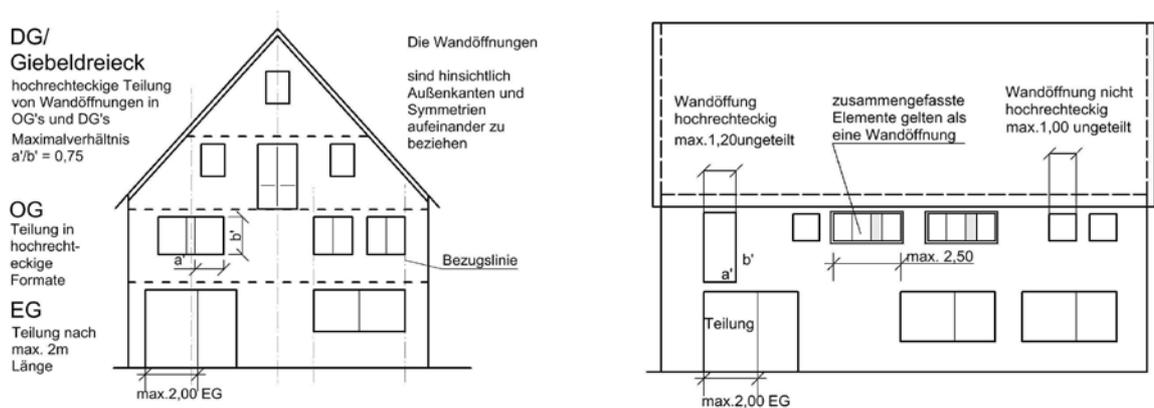
hochrechteckige Formate:

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. Ungeteilte 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 Klapp Tore 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 Kenntnisaufgabe mit der Stadt abzustimmen.

1.1.3.3 Balkone, Erker und Loggien

Die Vorgaben zu 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 Glasmittelkonstruktion nur zulässig, wenn keine Baulinie festgesetzt ist. Bestehende Vordächer können mit gleicher Konstruktion und Bauweise unter Einhaltung der oben festgesetzten Dimensionierung ergänzt werden.

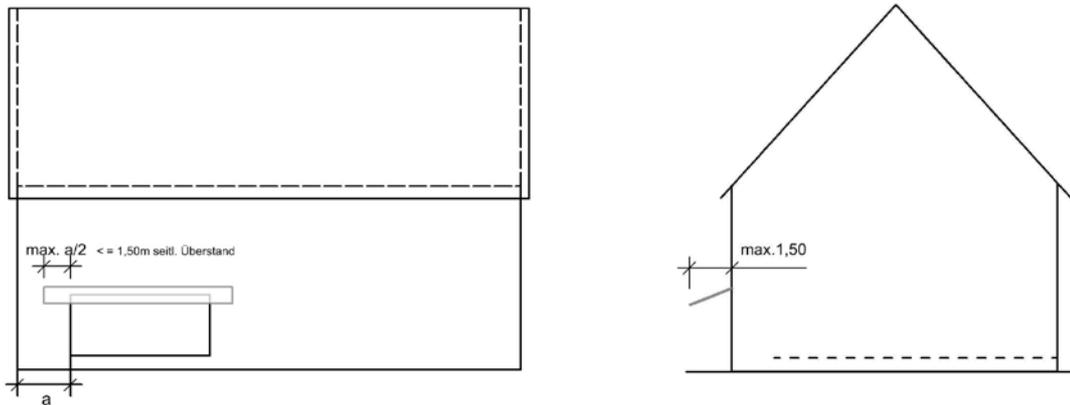
Sichtbare Oberflächen aus eloxiertem Aluminium, Bronzeguss, Kunststoff sowie Baldachine sind unzulässig.

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.



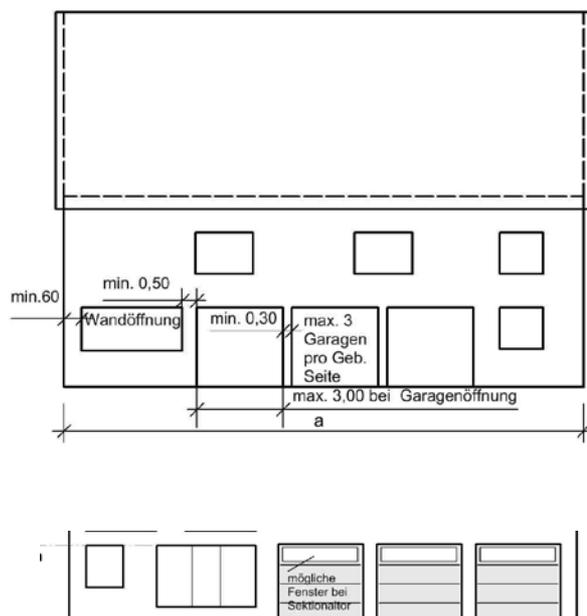
1.1.4 Garagen, Tiefgaragen , überdachte Stellplätze und Carports

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.

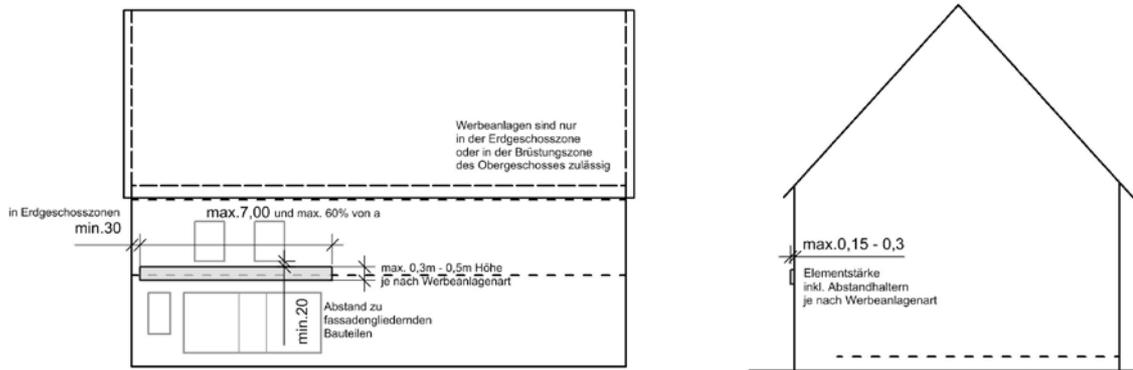
Parallel zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- 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



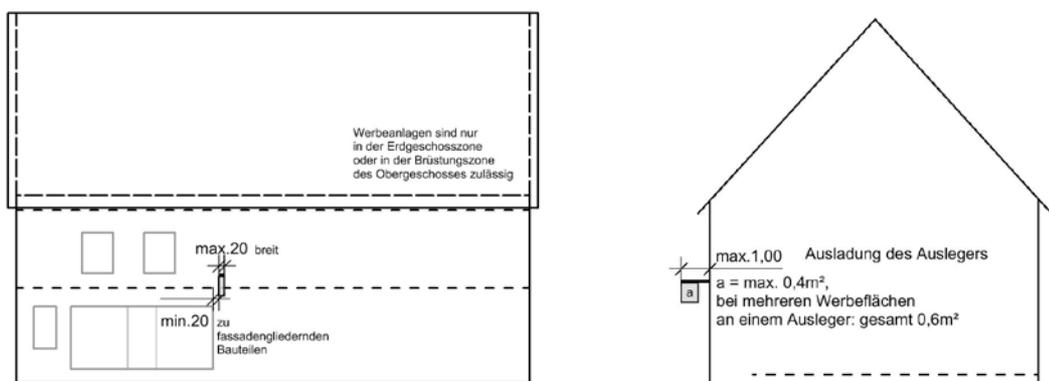
Die Länge aller oben genannten Werbeanlagen, gemessen parallel zur Fassade, darf an einer Fassadenseite insgesamt maximal 60 % der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m betragen.

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-, Nachleuchtfarben aufweisen. Werden mehrere Schaufenster einer Fassade mit solchen Folien oder Beschichtungen versehen, müssen diese in Farbe und Ausdruck gleichartig erscheinen.

Senkrecht zur Fassade 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 Fassade
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 Mittelspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

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

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

Für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist eine Kennnisgabe 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.“

Geplante Maßnahmen auf archäologischen Verdachtsflächen (Prüffälle) und ausgewiesenen Bodendenkmälern gem. § 2 DSchG bedürfen der frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Denkmalschutzbehörden.

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 finden, 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 umfangreiche 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.

Geplante Maßnahmen auf archäologischen Verdachtsflächen (Prüffälle) und ausgewiesenen Bodendenkmälern gem. § 2 DSchG bedürfen der frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Denkmalschutzbehörden.

Siehe Anhang 2 - Kulturdenkmale

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.

Die artenschutzrechtliche Relevanz ist auch bei Beseitigung von Vegetationsstrukturen zu prüfen.

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.

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. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls 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.

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.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und / wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

Aufgestellt:

Stuttgart, den ~~27.03.2019~~/~~01.04.2019~~/12.04.2019

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

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Bönningheim, den

Albrecht Dautel

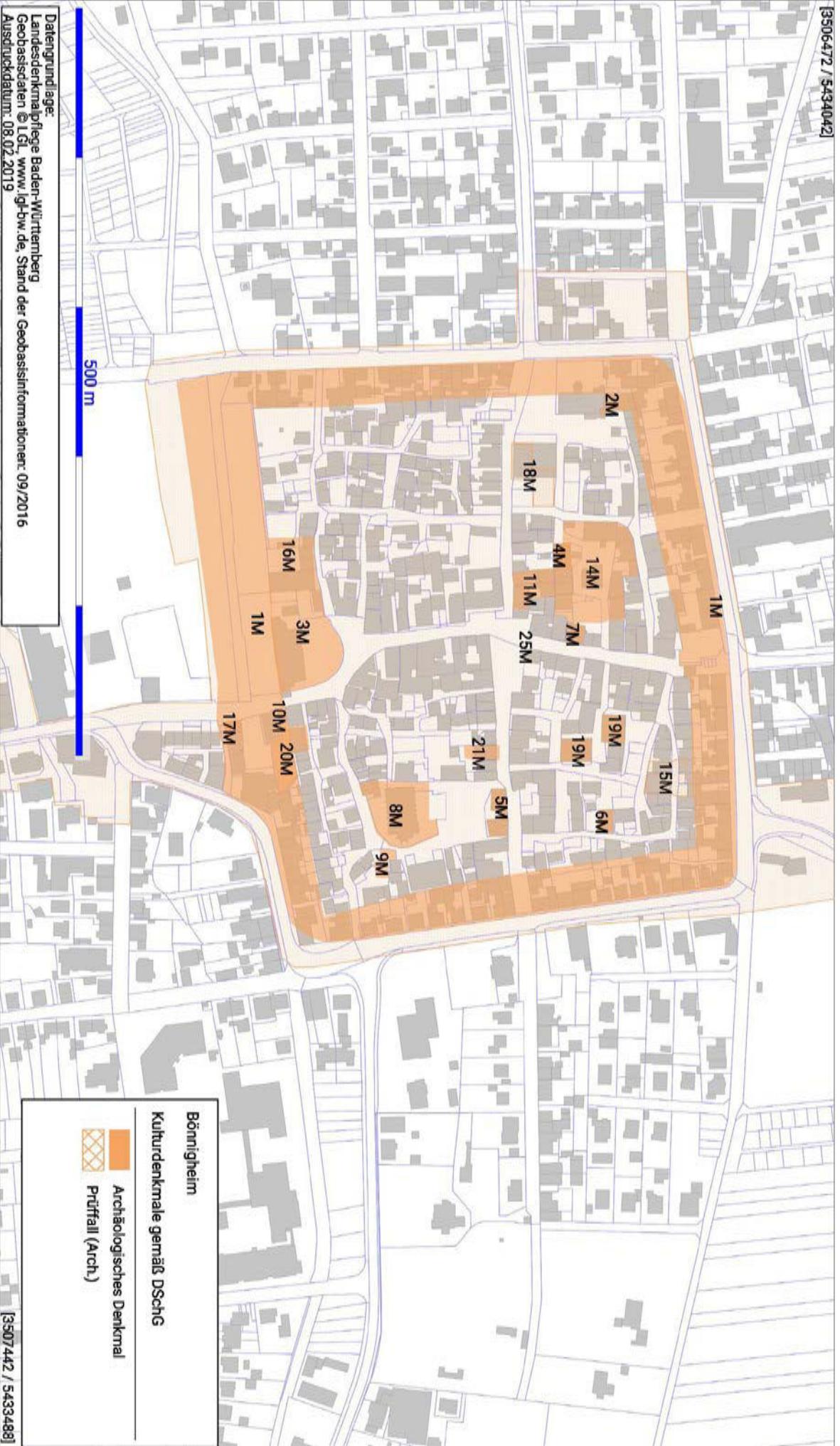
(Bürgermeister)



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) abzuschleifen (§ 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 Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

ANHANG 2
Kulturdenkmale gemäß DSCHG



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 26.04.2012/30.11.2012/8.11.2013/11.01.2019/27.03.2019/01.04.2019/12.04.2019

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

INHALT:

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

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 21.09.2017
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.~~ Es wurde geprüft und festgestellt, dass eine Kombination aus Bebauungsplan (mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften) und einer Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung im historischen Ortskern ist.

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. **Beim Übergreifen von Gebäuden aus dem nicht rückwärtigen in den rückwärtigen Bereich gilt im rückwärtigen Bereich die gleiche Bauweise wie im nicht rückwärtigen Bereich, um keinen anderen Grenzabstand innerhalb eines Gebäudes zu bekommen.**

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 nichtrückwärtigen Bereich begründet.

4.3.6 Garagen

Der Ausschluss von eigenständigen Garagenbaukörpern im nichtrückwärtigen 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. Im Plangebiet wird es nur vereinzelt Neubauten, Umbauten, Anbauten und evtl. Abriss geben. Daher wurde auf die Artenschutzrechtliche Habitatsanalyse verzichtet und auf die Verbotstatbestände des BNatSch bei Veränderungen in der Bausubstanz wie auch von Vegetationsstrukturen im Bebauungsplan unter Hinweis 3. Artenschutz/Naturschutz verwiesen.

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 harmonischen 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 Wertepan wird im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	10,9 ha	100,0 %
davon		
- Gebietsteile (ohne priv. Grünflächen)	7,9 ha	74,0 %
- Verkehrsmischfläche (Straße/Gehweg)	2,5 ha	23,0 %
- Grünfläche (privat und öffentlich)	0,5 ha	2,1 %

6. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

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.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 27.03.2019/01.04.2019/12.04.2019

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

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Bönnigheim, den

Albrecht Dautel

(Bürgermeister)

Stadt Bönningheim

Bebauungsplan „Altstadt“

Abwägung

vom 12.04.2019

**Abwägung der Stellungnahmen
zur erneuten Beteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB**

Abwägung

zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4aBauGB
zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes

„Altstadt“

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Beteiligung fanden wie folgt statt:

1 erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 und § 4a BauGB

Zeitraum mit Schreiben vom 11.2.2019 bis zum 11.03.2019

I. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Landratsamt Ludwigsburg	07.03.2019/ 18.02.2008	x	
2	Netze BW	13.02.2019	x	
3	Stadt Brackenheim	06.03.2019		x
4	Gemeinde Freudental	05.03.2019		x
5	Stadt Sachsenheim	13.02.2019		x
6	Regierungspräsidium Stuttgart	08.03.2019	x	
7	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	06.03.2019	x	
8	RP Freiburg Landesamt für Geologie	08.03.2019		x
9	Polizeipräsidium Ludwigsburg	20.02.2019		x
10	Gemeinde Löchgau	06.02.2019		x
11	Regierungspräsidium Tübingen	07.02.2019		x
12	Gemeinde Walheim	18.02.2019		x
13	Handwerkskammer Stuttgart	07.02.2019		x
14	Omnibusverkehr Spillmann	06.02.2019		x
15	Unitymedia	06.03.2019		x
16	VVS Stuttgart	21.02.2019		x
17	Terranets bw	06.02.2019		x
18	Pledoc	07.02.2019		x
19	Amprion GmbH	12.02.2019		x
20	Verband Region Stuttgart	19.02.2019		x
21	IHK Region Stuttgart	07.03.2019		x
22	Telefonica	25.02.2019		x

II. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben

Lfd. Nr.	Private / Bürger	Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Bürger Ö1	09.03.2019	x	
2	Bürger Ö2	10.03.2019	x	
3	Bürger Ö3	01.03.2019	x	
4	Bürger Ö4	25.02.2019	x	

Im Rahmen der o.g. Beteiligungen sind von Privatpersonen und von Behörden Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander im Folgenden abgewogen.

I. Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
-------------	-----------------------------	----------

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung												
<p>I.1 Landratsamt Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom 07.03.2019</p>	<p>Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg</p> <p>Stadt Bönnigheim Fachbereich Bauen und Planen Frau Mul Kirchheimer Str. 1 74357 Bönnigheim</p> <p>Gänsfußallee 8 71636 Ludwigsburg Telefon 07141 144-0 Telefax 07141 144-332</p> <p>Internet: www.Landkreis-Ludwigsburg.de</p> <p>Fachbereich Bauen und Immissionsschutz</p> <p>Auskunft erteilt Frau Maier</p> <table border="0"> <tr> <td>Unser Zeichen</td> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Durchwahl</td> <td>Zimmer-Nr.</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>20-621.41/Mai</td> <td>Mul/621.41</td> <td>06.02.2019</td> <td>144-47701</td> <td>4</td> <td>07.03.2019</td> </tr> </table> <p>E-Mail: Judith.Maier@Landkreis-Ludwigsburg.de</p> <p>Bebauungsplanverfahren „Altstadt“</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Bauordnungsrecht</u></p> <p>Grundsätzlich ist der Schutz der historischen Bönnigheimer Altstadt zu begrüßen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass die sehr zahlreichen und sehr detaillierten Bestimmungen weit über die Bestimmungen einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagenverordnung hinausgehen und nahezu jede Veränderung einer Genehmigung durch oder einer Kennnissgabe bei der zuständigen Baurechtsbehörde bedürfen. Wir empfehlen dringend, die Bestimmungen zu vereinfachen und zu verschlanken.</p> <p>Die „Aufteilung“ der Gebäude in rückwärtige und nicht rückwärtige Bereich wird in der Praxis zu erheblichen Abgrenzungsproblemen führen. In Ziffer 1.1.3.1.1 der örtlichen Bauvorschriften sollte der Begriff „Lochfassade“ klargestellt werden. Hinsichtlich des in den örtlichen Bauvorschriften vorgesehenen Kennnissgabeverfahrens weisen wir darauf hin, dass ein pauschaler Verweis auf alle nach der LBO verfahrens-freien Vorhaben unzulässig ist (siehe Kommentar Sauter zur Landesbauordnung Baden-Württemberg, Randnummer 64 zu § 74). Außerdem weisen wir darauf hin, dass die örtli-</p>	Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum	20-621.41/Mai	Mul/621.41	06.02.2019	144-47701	4	07.03.2019	<p>Zu I. Absatz 1: Zum Schutz des Bestandes und einer geordneten Weiterentwicklung der Altstadt von Bönnigheim ist das Gesamtpaket an Festsetzungen notwendig. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Zu I. Absatz 2, Satz 1: Zur Klarstellung der Bauvorhaben übergreifend vom nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich wird die Festsetzung der Bauweise spezifiziert. <u>Der Textteil wird unter Punkt 4 Bauweise wie folgt ergänzt:</u> „Reicht ein Gebäudekomplex aus dem nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich hinein, so gilt die Bauweise aus dem nicht rückwärtigen Bereich auch im rückwärtigen Bereich.“ Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu I. Absatz 2, Satz 2: Zur Klarstellung des Begriffs Lochfassade wird der <u>Textteil unter Punkt 1.1.3.1.1 wie folgt ergänzt:</u> Lochfassaden = (Wandkonstruktion, in der einzelne Öffnungen vorhanden sind, die durch Fenster- oder Türelemente geschlossen werden oder als Öffnung einer Loggia dienen) Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu I. Absatz 2, Satz 3,4: Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum									
20-621.41/Mai	Mul/621.41	06.02.2019	144-47701	4	07.03.2019									

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>chen Bauvorschriften keinerlei Ausnahmen vorsehen, der Baurechtsbehörde also keinerlei Spielraum verbleibt, in Einzelfällen von den Bestimmungen abzuweichen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18.08.2008 zum Entwurf einer „Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt von Bönningheim“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist vielfach eine Baulinie vorgesehen, d.h. an diese Baulinie muss gebaut werden. Die Baulinie ist teilweise schwierig einzuhalten, da die Straßen sehr schmal sind und bei Einhaltung Zufahrten zu Garagen beiderseits der Straße nicht mehr möglich sind. Die Grundstücksgrößen lassen teilweise die Einhaltung nicht zu, die Gebäudeabstände sind hinsichtlich des Brandschutzes kritisch. Hier wird eine Überprüfung angeregt. • Die Vorgabe der Bauweise – offen, geschlossen und abweichend – passt für eine Vielzahl der Grundstücke nicht. Insbesondere ist die offene Bauweise in den Bereichen B1 bis B4 bei einer Neubebauung nicht realisierbar bzw. sind die Grundstücke nicht mehr bebaubar. Unklar ist bei der abweichenden Bauweise ob die Gebäudelänge Grundstücks oder Gebäude bezogen zu verstehen ist. • Es werden Trauf- und Firshöhen als Mindest- und Maximalmaß bestimmt, darüber hinaus werden 30 cm Überschreitung zugelassen. Mit dieser Regelung können die Höhenvorgaben um 30 cm erhöht werden und die Sonderregelung kann entfallen. • In der Praxis bewähren sich konkret festgesetzte Bezugshöhen, die Ergänzung wird für alle Grundstücke befürwortet. • Es wird gebeten, die „ausnahmsweise“ zulässigen Abweichungen zu überprüfen. Das Wort kann entfallen, Gründe für Abweichungen werden beschrieben. • Bei den Bestimmungen zu Fenster- und Gaubengrößen ist zu beachten, dass u.U. die Größe eines Rettungsfensters nicht eingehalten werden kann, bei einem Neubau aber notwendig ist (1,2 m Höhe und 0,9 m Breite im Lichten). <p>II. <u>Naturschutz</u></p> <p>Unter den „Hinweisen V Ziffer 3 Artenschutz/Naturschutz“ sollte ergänzt werden, dass „die artenschutzrechtliche Relevanz auch bei einer Beseitigung von Vegetationsstrukturen zu prüfen ist.“</p> <p>III. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Wir regen an, folgende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen: Flachdächer von Garagen/Carports und Gebäuden bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 – 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des</p>	<p>Punkt 1: Die Baulinie dient dem Erhalt der Raumkanten. Der Brandschutz ist einzuhalten. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Punkt 2: siehe Abwägung Zu I. Absatz 2, Satz 1. Die Festsetzung der Gebäudelänge bezieht sich auf das Gebäude. Siehe auch Festsetzung 1.1.1 a) Baukörper Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Punkt 3: bisherige Regelung wird beibehalten Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Punkt 4: bisherige Regelung wird beibehalten Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Punkt 5: bisherige Regelung wird beibehalten Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Punkt 6: zur Klarstellung wird Punkt 1.1.3.1.2 ergänzt: <u>Überschreitungen für den 2. Rettungsweg sind zulässig.</u> Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu II.Naturschutz: Hinweis wird ergänzt. Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu III. Wasserwirtschaft Punkt Dachmaterialien 1.1.2.8 wird entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Herstellers der Dachbegrünung). Zu versiegelnde gering belastete Flächen, wie bspw. Stellplätze oder Fußgängerwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Unter den „Hinweisen V Ziffer 4. Grundwasserschutz“ sollte wie folgt ergänzt werden: 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. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls 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.</p> <p>Bodenschutz Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: 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 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Maier</p> <p>Anlagen</p>	<p>Zu III. Wasserwirtschaft Aufgrund der historischen Situation wird auf wasserdurchlässige Beläge als Festsetzung verzichtet. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Wasserschutzgebiete und Grundwasser : Der Hinweis wird ergänzt. Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Bodenschutz: Der Hinweis wird aufgenommen. Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p>

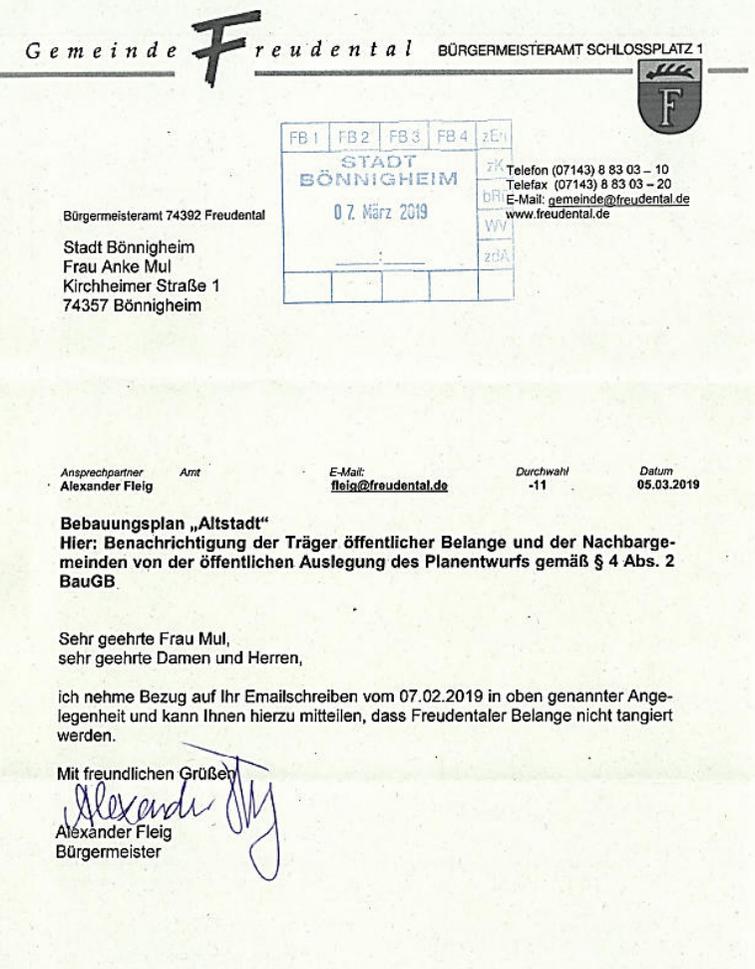
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung												
<p>I.1a Landratsamt Ludwigsburg</p> <p>Schreiben vom 18.08.2008</p>	<p style="text-align: right;">Kreishaus</p> <p>Hindenburgstraße 40 Ludwigsburg Telefon 07141 144-0 Telefax 07141 144-2790</p> <p>Internet: www.Landkreis-Ludwigsburg.de</p> <p>Fachbereich Bauleitplanung</p> <p>Auskunft erteilt Herr Schliereke</p> <p>Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg</p> <p>An die Stadtverwaltung Bönnigheim Hauptamt Frau Anke Mul Postfach 69 74355 Bönnigheim</p> <table border="0"> <tr> <td>Unser Zeichen</td> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Durchwahl</td> <td>Zimmer-Nr.</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>21-630.039/Sc</td> <td>I/mul 630.039</td> <td>03.07.2008</td> <td>144-2492</td> <td>492</td> <td>18.08.2008</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">E-Mail: Martin.Schliereke@Landkreis-Ludwigsburg.de</p> <p>Entwurf einer "Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt von Bönnigheim"</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>zu dem Entwurf der Gestaltungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht empfehlen wir, folgende Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <p><i>Im Planbereich befindet sich das Naturdenkmal 6/1, „Winterlinde bei der Pfarrkirche“. Die Bestimmungen zu dessen Schutz sind zu beachten.</i></p> <p><i>In der historischen Innenstadt ist von Vorkommen der nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten (insbesondere Gebäudebewohner und Höhlenbrüter wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Dohlen, Turmfalken, Schwalben, Wildbienen u. a. in Strangfalzziegeln etc.) auszugehen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Umgestaltungen, Umbaumaßnahmen und Sanierungsvorhaben zu beachten und rechtzeitig einzuplanen. Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter sind zu erhalten. Hierzu gehört auch die Beachtung von Brutzeiten bei Arbeiten an Fassaden mit Nestern geschützter Arten sowie der Erhalt von Fledermausquartieren und Einflugmöglichkeiten bei Dachsanierungen und Wärmedämmungsmaßnahmen.</i></p>	Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum	21-630.039/Sc	I/mul 630.039	03.07.2008	144-2492	492	18.08.2008	<p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum									
21-630.039/Sc	I/mul 630.039	03.07.2008	144-2492	492	18.08.2008									

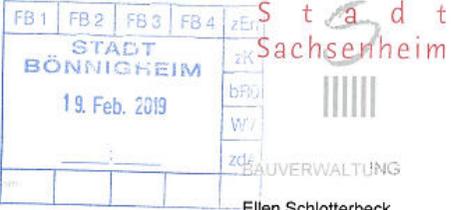
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter sollten vornehmlich an öffentlichen Gebäuden neu geschaffen werden.</p> <p>Für Rückfragen steht die Naturschutzbehörde gerne beratend zur Verfügung.</p> <p>II. <u>Bauen</u></p> <p>Der Satzungsentwurf wurde am 31.03.2008 im Bönningheimer Rathaus zusammen mit dem Planverfasser und dem Vertreter der Denkmalschutzbehörden beraten. Einige Ergebnisse der Besprechung sind in den nun vorliegenden Entwurf der Gestaltungssatzung eingeflossen, so wurde statt der unzulässigen Genehmigungspflicht eine Kenntnisgabepflicht eingeführt. (§ 4 der Satzung).</p> <p><u>Zu den einzelnen Punkten</u></p> <p>1. Kenntnisgabepflicht (§ 4)</p> <p>Unabhängig von der inhaltlichen Rechtfertigung der Kenntnisgabepflicht ist auch die Frage der Akzeptanz beim Bauherrn zu stellen. Für jede Fensteröffnung oder Balkonverglasung und für jeden neuen Putz ist nach der geplanten Gestaltungssatzung ein Kenntnisgabeverfahren nach den Maßgaben des § 51 LBO durchzuführen, verbunden mit allen Kosten, Aufwendungen und zeitlichen Verzögerungen. Hier wird bei den Betroffenen nicht mit allzu viel Verständnis zu rechnen sein. Außerdem ist zu befürchten, dass es – aus Unkenntnis oder sonstigen Gründen – zu einer Vielzahl von Verstößen gegen die Verfahrenspflicht kommen wird. Die Verfolgung und Ahndung dieser Verstöße führt zu einem erheblichen Mehraufwand für die Baurechtsbehörde.</p> <p>Es sollte daher überprüft werden, ob der Katalog des § 4 nicht deutlich verkleinert werden kann. Die Stadt als Urheber in ihrer Funktion der Planungshoheit hat keine Entscheidungskompetenz bei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 56 LBO.</p> <p>2. Gebäudestellung und –ausdehnung (II.1)</p> <p>Bei der Regelung zur Bauflucht entlang des öffentlichen Verkehrsraums handelt es sich unseres Erachtens um eine bauplanungsrechtliche Regelung (Baulinie?). § 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO spricht lediglich von Gebäudehöhen und –tiefen, nicht von vorderen Baufluchten.</p> <p>3. Dachflächenfenster (II.2.4)</p> <p>Wie bei allen Maßangaben ist die sachliche Rechtfertigung (Abwägung zwischen Belangen des Einzelnen – z.B. Art. 14 GG – und den Belangen der Allgemeinheit) zu begründen. So gesehen ist es nicht einfach darzulegen, warum ein Dachflächenfenster maximal 1,2 m² groß sein darf und nicht z.B. 1,0 oder 1,4 m².</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich auf den Entwurf einer Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt von Bönningheim, nicht auf den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>4. Fassaden (II.3)</p> <p>Die dort getroffenen Regelungen sind unseres Erachtens zu umfangreich und sollten reduziert werden (Grundsatz der Erforderlichkeit). Aus unserer Sicht ist unter anderem Folgendes problematisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Richtiges Fachwerk zulässig / Vorgeblendetes Fachwerk unzulässig. • Fassadenfarben sehr detailliert geregelt nach Farbtonbereich, Helligkeit, Buntheit und Grautonbereich nach RAL • Türen und Tore zulässig aus Holz, Metallblech und Glas / Unzulässig aber mit z.B. dunklem Glas – nicht erwähnt: Kunststofftüren <p>Die Baurechtsbehörde wird kaum die Mittel haben, die Vielzahl der zu erwartenden Verstöße allein aus diesem Kapitel abzuarbeiten.</p> <p>5. Werbeanlagen (II.4)</p> <p>Folien in Schaufenstern sind nur ausnahmsweise zulässig und unter bestimmten Voraussetzungen. Es wird empfohlen, diese unter Belassung der genannten Maßgaben allgemein zulässig zu machen, da sonst eine Vielzahl von Ausnahmeanträgen droht.</p> <p>6. Außenantennen/Lüftungsgeräte (II.6)</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass über Satellit regelmäßig mehr Programme zu empfangen sind als über Kabel (auch ausländische Programme sind zu berücksichtigen), wird ein Vielzahl von Ausnahmeanträgen zu bewältigen sein. Es wird daher empfohlen, Antennen nicht generell zu untersagen, sondern deren Standorte (von Straße abgewandt), Größe, Farbe, Anzahl je Gebäude einzuschränken.</p> <p>Gegen das Verbot von Auslässen von Klima- und Lüftungsgeräten bestehen Bedenken. Teilweise sind Lüftungsanlagen (z.B. bei Gaststätten) gesetzlich notwendig, auch sind die Auslässe teilweise unauffällig. Auch hier sollte eine (z.B. größenmäßige) Einschränkung anstelle eines generellen Verbots überlegt werden. Ebenso bei Edelstahlkaminen.</p> <p>Wir regen an zu prüfen, ob statt der geplanten Gestaltungssatzung eine Gesamtanlagenverordnung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz nicht der städtebaulich bessere und bürgerfreundlichere Weg für eine sinnvolle Ortsbildgestaltung ist. Im Geltungsbereich einer Gesamtanlagenverordnung werden Veränderungen an dem geschützten Bild durch die untere Denkmalschutzbehörde geprüft und bearbeitet. Das Verfahren ist formal einfacher, erfolgt in der Regel in Abstimmung mit der zuständigen Gemeinde und ist individuell auf den jeweiligen Einzelfall bezogen, so dass Besonderheiten berücksichtigt werden können.</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich auf den Entwurf einer Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt von Bönningheim, nicht auf den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.2 Netze BW</p> <p>Schreiben vom 13.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>wir danken Ihnen für die Zusendung der Planunterlagen zu im Betreff genannter Maßnahme, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich bestehen zahlreiche Stromkabel sowohl als Erdkabel als auch als Freileitung. Um die Versorgungssicherheit aufrecht erhalten zu können, kann es situationsabhängig notwendig sein, neue Niederspannungsfreileitungen bauen zu müssen. Sollte dies aufgrund von Abschnitt 1.6 nicht mehr möglich sein, schränkt uns dies in unserer Aufgabe als Verteilnetzbetreiber deutlich ein. Grundsätzlich sind wir bestrebt sämtliche Niederspannungsfreileitungen durch Erdkabel zu ersetzen, allerdings geht dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Altstadtbereich nur stückweise und bedingt häufig den Neubau von einzelnen Freileitungs-Spannfeldern, um die Versorgung aufrecht zu erhalten.</p> <p>Sollten mittel- bis langfristig konkrete Baumaßnahmen umgesetzt werden, prüfen wir gerne ob im betroffenen Bereich Maßnahmen am Stromnetz notwendig sind. Bitte informieren Sie uns entsprechend rechtzeitig, um bauliche Synergien nutzen zu können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Ansonsten bestehen von unserer Seite keine Bedenken oder Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan. Bitte binden Sie uns weiterhin ins Verfahren ein. Vielen Dank.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>i. A. Melanie Bühner Projektierung – Netzentwicklung Mitte</p> <p>Netze BW GmbH Heinrich-Lanz-Str. 3 70825 Korntal-Münchingen</p> <p>Telefon +49 7150 9137-56145 Mobil +49 151 40189226 Fax +49 7150 9137-56140 m.buehner@netze-bw.de www.netze-bw.de</p>	<p>Die Festsetzung in Ziff. III.1.6 – Freileitungen zielt auf neue Leitungen generell hin. Einzelfalllösungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

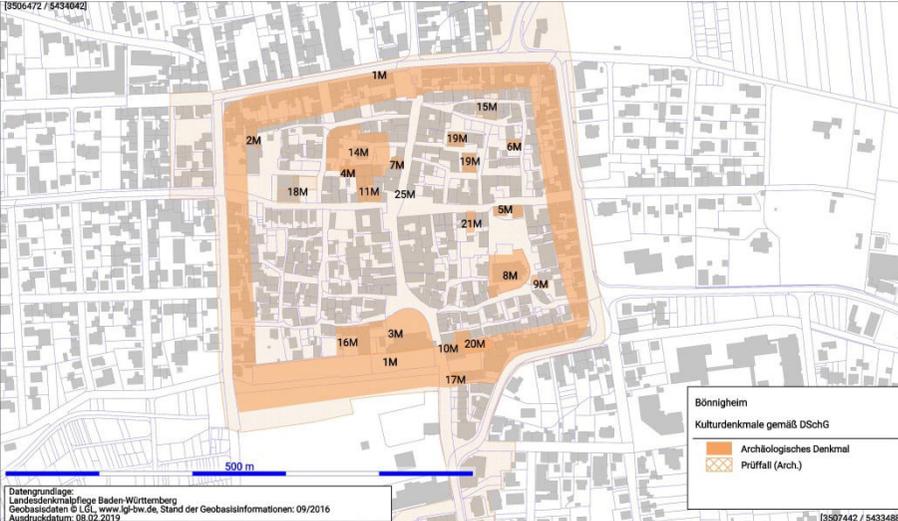
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.3 Stadt Brackenheim</p> <p>Schreiben vom 06.03.2019</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Stadt Brackenheim • Marktplatz 1 • 74336 Brackenheim</p> <p>Stadt Bönningheim Bauen und Planen Kirchheimer Str. 1 74357 Bönningheim</p> <p>Ansprechpartner: Katharina Baumann Dienstgebäude: Marktplatz 1 Zimmer: 110 Unser Zeichen: 621.44 / bak/ Telefon: 07135/105-231 E-Mail: katharina.baumann@brackenheim.de</p> <p>Brackenheim, den 06.03.2019</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Altstadt“ in Bönningheim im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>mit Ihrem Schreiben vom 06.02.2019 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Altstadt“ in Bönningheim gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Altstadt“. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Rolf Kieser Bürgermeister</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.4 Gemeinde Freudental</p> <p>Schreiben vom 05.03.2019</p>	 <p>Gemeinde Freudental BÜRGERMEISTERAMT SCHLOSSPLATZ 1</p> <p>Bürgermeisteramt 74392 Freudental</p> <p>Stadt Bönningheim Frau Anke Mul Kirchheimer Straße 1 74357 Bönningheim</p> <p>STADT BÖNNIGHEIM 07. März 2019</p> <p>Telefon (07143) 8 83 03 - 10 Telefax (07143) 8 83 03 - 20 E-Mail: gemeinde@freudental.de www.freudental.de</p> <p>Ansprechpartner: Alexander Fleig, Amt: Amt, E-Mail: fleig@freudental.de, Durchwahl: -11, Datum: 05.03.2019</p> <p>Bebauungsplan „Altstadt“ Hier: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich nehme Bezug auf Ihr Emails Schreiben vom 07.02.2019 in oben genannter Angelegenheit und kann Ihnen hierzu mitteilen, dass Freudentaler Belange nicht tangiert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Alexander Fleig Bürgermeister</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.5 Gemeinde Sachsenheim</p> <p>Schreiben vom 13.02.2019</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p> Bürgermeisteramt Bönningheim Fachbereich Bauen und Planen Frau Anke Mul Postfach 69 74355 Bönningheim </p> <p> Ellen Schlotterbeck Von-Koenig-Str. 17 Zimmer 3.05 Telefon: 07147 28-155 Telefax: 07147 28-153 e.schlotterbeck@sachsenheim.de Az: 21-621.602-ESch </p> <p style="text-align: right;">Sachsenheim, 13.02.2019</p> <hr/> <p>Stadt Bönningheim, Bebauungsplan "Altstadt" - Beteiligung als Nachbargemeinde im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>wir danken für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Altstadt", der Stadt Bönningheim.</p> <p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim abermals keine Bedenken oder Anregungen vorträgt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf und verbleiben</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Ellen Schlotterbeck</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.6 RP Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 08.03.2019</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Mul,</p> <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. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904- 14224 Karsten.Grothe@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 Frau Dr. Imke Ritzmann Tel.: 0711/904-45170 Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Rosa Ammann</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart</p>	<p>Wurde beachtet. Planunterlagen gehen nach Inkrafttreten dem RP zu.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.7 RP Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Schreiben vom 06.03.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für die Übernahme der Anmerkungen der Bau- und Kunstdenkmalpflege in die Planunterlagen.</p> <p>Ergänzend dazu nimmt die archäologische Denkmalpflege wie folgt Stellung:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen zum vorliegenden erneuten Entwurf werden innerhalb des Geltungsraums Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit umfangreich berührt, die gem. Denkmalschutzgesetz bei Baumaßnahmen hinreichend zu berücksichtigen sind (auf die Äußerung des Regierungspräsidiums Stuttgart/ S. Mürdter v. 24.09.2012 wird verwiesen). Bislang ist lediglich ein allgemein gehaltener Passus mit Hinweis auf den Anhang der Historischen Ortsanalyse Bönnigheim in den Textteil übernommen worden (V. Hinweise 1. Denkmalschutz). Für Planungen im mittelalterarchäologisch besonders sensiblen Altstadt kern sind wichtige Informationen auf Lage, Ausprägung und Wertigkeit relevanter Denkmalflächen der Archäologie diesen Angaben jedoch nicht zu entnehmen.</p> <p>Demgegenüber sind die weiteren Festsetzungen zum Denkmalschutz in der Erhaltungssatzung (E Denkmalschutz) dem Textteil (Punkt 4. Denkmalpflege), der Begründung (Punkt 4.10 Denkmalschutz) und der Gebietskarte bislang maßgeblich an den im Geltungsraum berührten Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege orientiert. Da jedoch durch vorgesehene Sanierungs-, Umbau- Abbruch- und Neubaumaßnahmen an Bestandsbauten, sowie der Nachverdichtung im gesamten Planbereich archäologische Belange gegebenenfalls in erheblichem Umfang betroffen sind, wird angeregt:</p> <p>Die vorgenannten Festsetzungen um Hinweise auf die grundsätzlich archäologisch relevanten Flächen der Altstadt Bönnigheim zu ergänzen. Geplante Maßnahmen auf archäologischen Verdachtsflächen (Prüffälle) und ausgewiesenen Bodendenkmalen gem. § 2 DSchG bedürfen der frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Um die Planungsunterlagen eine sachdienliche Erstinformation zu gewährleisten. Um vergebliche Planungskosten zu vermeiden, sollte den Planunterlagen - unter dem Hinweis auf den Anhang der Historische Ortsanalyse für nähere Informationen - zumindest die Übersichtskartierung der Archäologie beigelegt werden. Dazu ist im Anhang nochmals der betroffene Denkmalbestand der Archäologie (u.a. shape-format zu Ihrer Verwendung) beigelegt.</p>	<p>Die Übersichtskartierung wird als Anhang in den Bebauungsplan-Textteil aufgenommen. Hinweise zur historischen Ortsanalyse, in der die gesamten archäologischen Belange in digitaler Form vorliegen, sind unter Hinweise enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	 <p>Um Berücksichtigung und Ergänzung der Informationen zum Kulturgut wird daher nochmals ausdrücklich gebeten. Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis der Abwägungen.</p> <p>Sollten Sie Fragen haben können Sie gerne auf mich zukommen. Mit freundlichen Grüßen Dr. Imke Ritzmann</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Referat 83.1 Inventarisierung Berliner Straße 12 D - 73728 Esslingen am Neckar Telefon: 0711 / 904-45.170 E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de Internet: www.denkmalpflege-bw.de</p>	<p>Plan wird als Anhangin den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.8 RP Freiburg Landesamt für Geologie</p> <p>Schreiben vom 08.03.2019</p>	<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Stadtverwaltungt Bönningheim Fachbereich Bauen und Planen Kirchheimer Straße 1 74357 Bönningheim</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br. 08.03.19 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 19-01271</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan "Altstadt", Stadt Bönningheim, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 6920 Brackenheim)</p> <p>Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az. Mul / 621.41 vom 06.02.2019</p> <p>Anhörungsfrist 11.03.2019</p> <p>B Stellungnahme</p> <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</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 19.10.2012 (LGRB-Az. 2511 // 12-07240) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers bzw. der Gipskeuper-Formation, die von Löss, Lösslehm oder Junger Talfüllung mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In Teilbereichen sind auch ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ein bauwerksrelevanter Grundwasserflurabstand möglich.</p> <p>Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den Unterkeuper und dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen bzw. durch eventuelle Gipslaugung in der Gipskeuper-Formation, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB, und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Im Hinweis Nr. 2 wird bereits auf die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p>LGRB Az. 2511 // 19-01271 vom 08.03.19 Seite 3</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung		
<p>I.9 Polizeipräsidi- um Ludwigs- burg</p> <p>Schreiben vom 20.02.2019</p>	<div style="text-align: center;">  Baden-Württemberg POLIZEIPRÄSIDIUM LUDWIGSBURG REFERAT PRÄVENTION </div> <p><u>Polizeipräsidium Ludwigsburg, Friedrich-Ebert-Str. 30, 71638 Ludwigsburg</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Bürgermeisteramt Postfach 69 74355 Bönningheim</td> <td>Datum: 20.02.2019 Name: Worsch, POKin Durchwahl: 07141 18-8012 Aktenzeichen: 1213</td> </tr> </table> <p> Bebauungsplan „Altstadt“ in Bönningheim</p> <p>Ihr Schreiben vom 06.02.2019, Az.: Mul / 621.41</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den Bebauungsplan „Altstadt“ bestehen aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht beim derzeitigen Planungsstand keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Constanze Worsch Polizeioberkommissarin</p>	Bürgermeisteramt Postfach 69 74355 Bönningheim	Datum: 20.02.2019 Name: Worsch, POKin Durchwahl: 07141 18-8012 Aktenzeichen: 1213	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Bürgermeisteramt Postfach 69 74355 Bönningheim	Datum: 20.02.2019 Name: Worsch, POKin Durchwahl: 07141 18-8012 Aktenzeichen: 1213			

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.10 Gemeinde Löchgau</p> <p>Schreiben vom 06.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Die Gemeinde Löchgau erhebt keine Einwände oder Änderungsvorschläge.</p> <p>Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.</p> <p>Jens Millow Haupt- und Ordnungsamtsleiter</p> <hr/> <p>Bürgermeisteramt Löchgau Hauptstr. 49 74369 Löchgau</p> <p>Tel.: 0 71 43 / 27 09 - 15 Fax: 0 71 43 / 27 09 - 99</p> <p>E-Mail: millow@loechgau.de</p> <p>www.loechgau.de</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.11 RP Tübingen</p> <p>Schreiben vom 07.02.2019</p>	<p>Von: Schuster, Robert (RPT) [mailto:Robert.Schuster@rpt.bwl.de] Im Auftrag von FPT Bauleitplanung (RPT) Gesendet: Donnerstag, 7. Februar 2019 11:30 An: Mul, Anke Betreff: AW: Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Hallo Frau Mul,</p> <p>bei uns ist diese Beteiligung eingegangen. Da unsere Abteilung Forst auch für Ihren Bereich zuständig ist, sind solche Mails durchaus möglich. Allerdings ist das hier eindeutig Innenbereich und nun sehe ich auch dass das RPS nicht beteiligt worden ist. Deswegen wohl ein Versehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Robert Schuster</p> <p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN REFERAT 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen Tel.: 07071 / 757-3657 Fax: 07071 / 757-9-3657 eMail: robert.schuster@rpt.bwl.de Internet: www.rp-tuebingen.de</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.12 Gemeinde Walheim</p> <p>Schreiben vom 18.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Müller,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken oder Anregungen zu dem Bauungsverfahren haben. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Isabell Zimpel Amtsleiterin Haupt-, Bau- und Ordnungsamt</p> <p>Gemeinde Walheim Hauptstraße 68 74399 Walheim</p> <p>TEL. 07143 8041-20 FAX. 07143 8041-33</p> <p>www.walheim.de</p>  <p>GEMEINDE WALHEIM</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

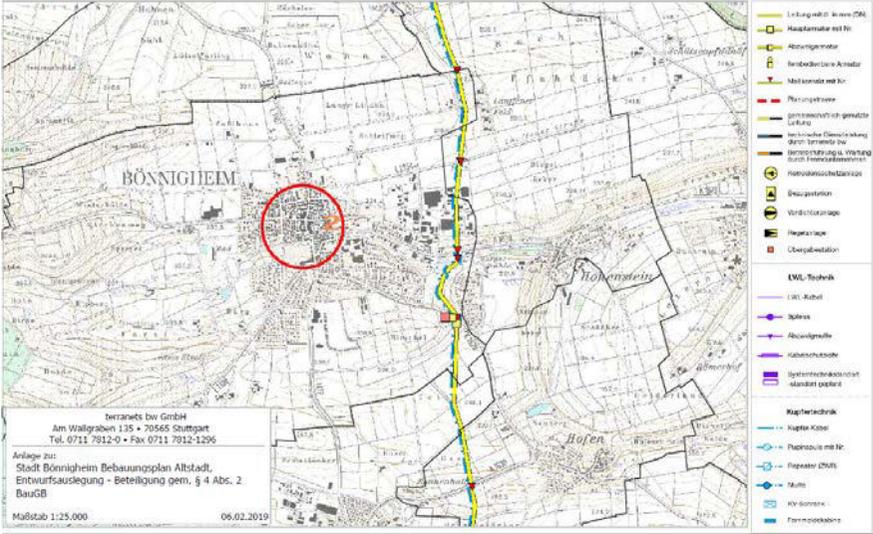
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.13 Handwerks- kammer Stutt- gart</p> <p>Schreiben vom 07.02.2019</p>	<p>Guten Tag Frau Mul,</p> <p>zu diesem Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Claudia Kern Geschäftsbereich Unternehmensservice</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart</p> <p>Telefon: 0711 1657-220 Fax: 0711 1657-873 E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de Internet: www.hwk-stuttgart.de</p> <p>Bauen der Zukunft - so geht's digital! Über die Folgen der Digitalisierung für Bauunternehmen informieren wir am 5. Februar. Infos und Anmeldung zum kostenfreien Vortragsabend: www.hwk-stuttgart.de/bim2019</p> <p>Entstaubt, geschliffen und frisch poliert. Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de</p> 	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.14 Omnibusverkehr Spillmann</p> <p>Schreiben vom 06.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für die Informationen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Seitens der Omnibusverkehr Spillmann GmbH bestehen keine Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Tobias Hähnle ÖPNV-Planung und Qualitätsmanagement Fon: +49 – (0)7142 – 97 88 – 415 Fax: +49 – (0)7142 – 97 55 – 520 e-mail: tobias.haehnle@spillmann.de</p> <p>Omnibusverkehr Spillmann GmbH Bahnhofplatz 4 74321 Bietigheim-Bissingen Geschäftsführer Diplom-Verkehrsbetriebswirt Bülent Menekse Registergericht: Amtsgericht Stuttgart HRB 300358.</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

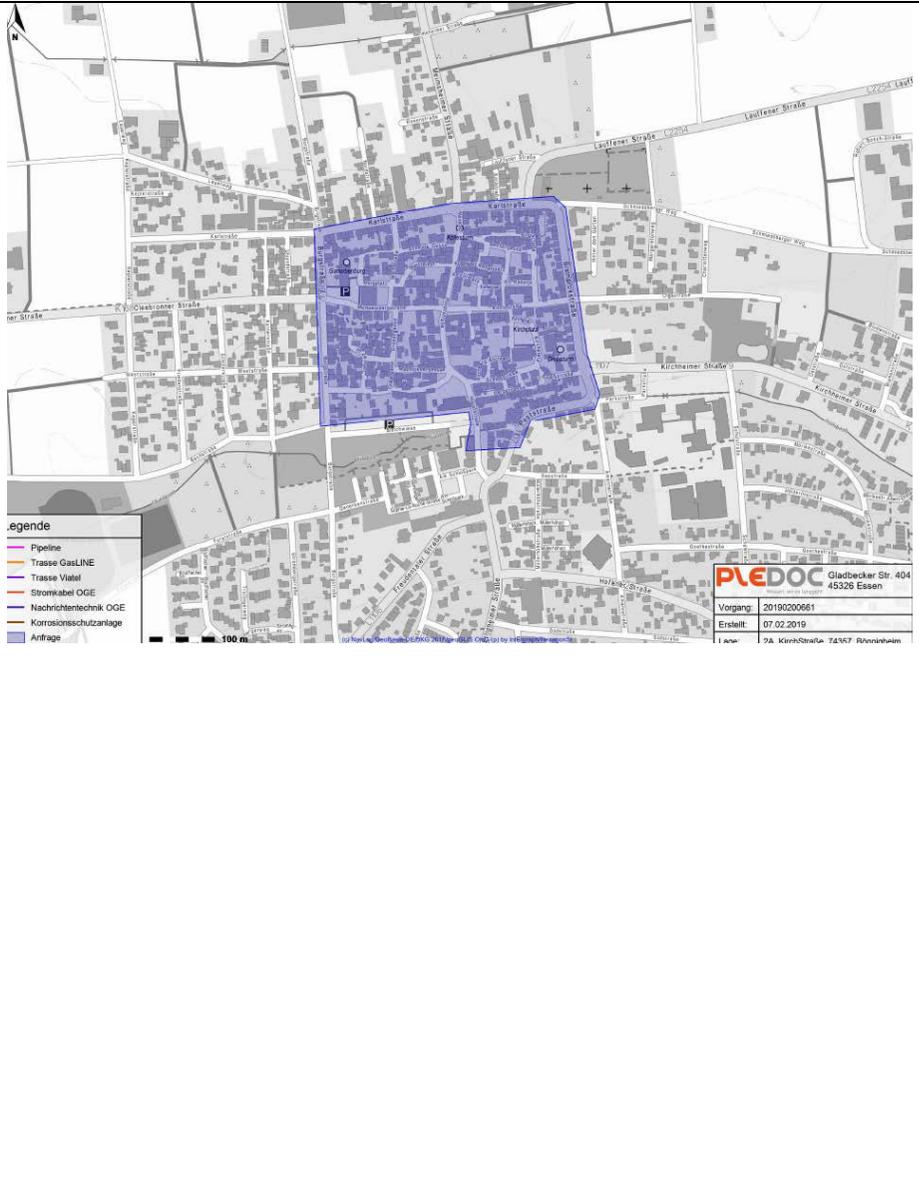
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.15 Unitymedia</p> <p>Schreiben vom 06.03.2019</p>	<div style="text-align: center;">  unitymedia </div> <p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p>Bearbeiter(In): Frau Böscher Ableitung: Zentrale Planung Direktwahl: +49 561 7618-151 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: 338608</p> <p>Stadtverwaltung Bönningheim Frau Anke Mul Kirchheimer Straße 1 74357 Bönningheim</p> <p>Datum 06.03.2019</p> <p style="text-align: right;">Seite 1/1</p> <p>Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigelegte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Zentrale Planung Unitymedia</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.16 VVS Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 21.02.2019</p>	<p>Bebauungsplan „Altstadt“ in Bönningheim</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul, wir erheben im Grundsatz keine Einwände. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die im Untersuchungsgebiet gelegenen Straßen: Karlstraße, Bismarckstraße, Post- und Burgstraße mit Bussen im Linienverkehr befahren wird. Bei Gestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich sind daher die Belange des Linienbusverkehrs im Hinblick auf eine attraktive und zügige Betriebsabwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Wilfried Radatz Abteilung Planung Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) Rotebühlstraße 121, 70178 Stuttgart Telefon 0711 6606-2231, Fax 0711 6606-2200 radatz@vs.de www.vs.de</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung										
<p>I.17 terranets</p> <p>Schreiben vom 06.02.2019</p>	 <p>terranets bw</p> <p>terranets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart</p> <p>Stadtverwaltung Bönningheim Fachbereich Bauen und Planen Kirchheimer Straße 1 74357 Bönningheim</p> <p>terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart T +49 711 7812-0 F +49 711 7812-1296 info@terranets-bw.de www.terranets-bw.de</p> <p>t.burmeister@terranets-bw.de T +49 711 7812-1203 F +49 711 7812-1460</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Seite</th> <th>Ihre Zeichen</th> <th>Ihre Nachricht</th> <th>Unsere Zeichen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.02.2019</td> <td>1/1</td> <td>Anke Mul</td> <td>06.02.2019</td> <td>Dp-Bur Dn 190206_3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stadt Bönningheim Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <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 betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen terranets bw GmbH</p> <p>i.V. Michael Lorenz Planung und Bau</p> <p>i.A. Thomas Burmeister Planung und Bau</p> <p>Unter www.terranets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.</p> <p>Anlagen Übersichtsplan</p>	Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	06.02.2019	1/1	Anke Mul	06.02.2019	Dp-Bur Dn 190206_3	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen								
06.02.2019	1/1	Anke Mul	06.02.2019	Dp-Bur Dn 190206_3								

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p>terranets bw</p>  <p><small>Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.</small></p>	

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung										
<p>I.18 Pledoc</p> <p>Schreiben vom 07.02.2019</p>	<div style="text-align: center;">  <p>Ein Unternehmen der Open Grid Europe</p> </div> <p>Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung</p> <p>Telefon 0201/36 59 - 0 Telefax 0201/36 59 - 160 E-Mail leitungsaus- kunft@pledoc.de</p> <p>zuständig Britta Hansen Durchwahl 0201 3659-221</p> <p>PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen</p> <p>Stadt Bönnigheim Anke Mul Kirchheimer Str. 1 74357 Bönnigheim</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Anfrage an</td> <td>unser Zeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Mul / 621.41</td> <td>06.02.2019</td> <td>PLEdoc</td> <td>20190200661</td> <td>07.02.2019</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan „Altstadt“ der Stadt Bönnigheim; Hier: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Kirchstraße 2A 74357 Bönnigheim</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, 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 (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p> <p>Anlage(n)</p>	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum	Mul / 621.41	06.02.2019	PLEdoc	20190200661	07.02.2019	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum								
Mul / 621.41	06.02.2019	PLEdoc	20190200661	07.02.2019								

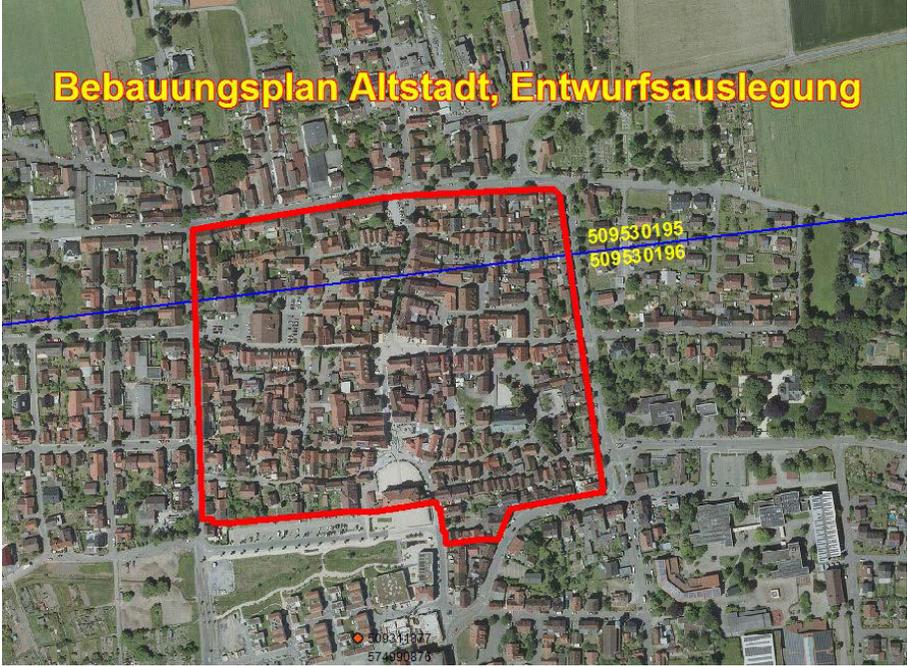
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
		

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.19 Amprion GmbH</p> <p>Schreiben vom 12.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Angelina Bennor Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund T intern 15740 T extern +49 231 5849-15740 mailto: angelina.bennor@amprion.net www.amprion.net Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender) Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.20 Verband Region Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 19.02.2019</p>	<p>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Altstadt" in Bönningheim, gemäß § 4 Abs. BauGB Ihre E-Mail vom 06.02.2019, Ihr Zeichen: Mul / 621.41</p> <p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Rosaria Trovato</p> <p>Verband Region Stuttgart Referentin für Bauleitplanung Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel 0711 22759-43 E-Mail trovato@region-stuttgart.org Beteiligung unter planung@region-stuttgart.org Info www.region-stuttgart.org</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>I.21 IHK Region Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 07.03.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Als Ergänzung zur Erhaltungssatzung sollen damit die Eigenart der im Plangebiet enthaltenen innerörtlichen Quartiere der Altstadt erhalten und gleichzeitig Räume aufgezeigt werden, in denen eine verträgliche Neuordnung stattfinden kann. Seitens der IHK-Bezirkskammer Ludwigsburg bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Reiner Boucsein stv. Geschäftsführer</p> <p>IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Ludwigsburg Kurfürstenstraße 4 71636 Ludwigsburg Telefon +49 (7141)122-1010 Telefax +49 (711)2005-601010 reiner.boucsein@stuttgart.ihk.de www.stuttgart.ihk.de</p>	<p>Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung																																																																																				
<p>I.22 Telefonica</p> <p>Schreiben vom 25.02.2019</p>	<p>Sehr geehrte Frau Mul,</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 2 Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 509530195_509530196 befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 310 m und 350 m über Grund <table border="1" data-bbox="465 571 1279 1129"> <tr> <td colspan="7">STELLUNGNAHME / Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung</td> </tr> <tr> <td colspan="7">RICHTFUNKTRASSEN</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizont</td> </tr> <tr> <td colspan="7"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Richtfunkverbindung</td> <td colspan="5">A-Standort in WGS84</td> </tr> <tr> <td colspan="7"> </td> </tr> <tr> <td>Linknummer</td> <td>A-Standort</td> <td>B-Standort</td> <td>Grad</td> <td>Min</td> <td>Sek</td> <td>Gr</td> </tr> <tr> <td>509530195</td> <td> 574990336</td> <td> 571991473</td> <td colspan="3">49° 2' 4.24" N</td> <td>8°</td> </tr> <tr> <td>509530196</td> <td> 574990336</td> <td> 571991473</td> <td colspan="4">Wie Link 509530195</td> </tr> <tr> <td colspan="7"> </td> </tr> <tr> <td colspan="7"><i>Legende</i></td> </tr> <tr> <td colspan="7">in Betrieb</td> </tr> </table>	STELLUNGNAHME / Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung							RICHTFUNKTRASSEN							Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizont														Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84												Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Gr	509530195	 574990336	 571991473	49° 2' 4.24" N			8°	509530196	 574990336	 571991473	Wie Link 509530195											<i>Legende</i>							in Betrieb							<p>Der vertikale Korridor zwischen 310 m und 350 m über Grund wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
STELLUNGNAHME / Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung																																																																																						
RICHTFUNKTRASSEN																																																																																						
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizont																																																																																						
Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84																																																																																				
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Gr																																																																																
509530195	 574990336	 571991473	49° 2' 4.24" N			8°																																																																																
509530196	 574990336	 571991473	Wie Link 509530195																																																																																			
<i>Legende</i>																																																																																						
in Betrieb																																																																																						

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	 <p>Bebauungsplan Altstadt, Entwurfsauslegung</p> <p>509530195 509530196</p> <p>508313807 574990876</p>	

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely</p> <p>i.A. Michael Rösch Behördenengineering Request Management</p>	<p>Der vertikale Korridor zwischen 310 m und 350 m über Grund wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
	<p>Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:</p> <ul style="list-style-type: none">- Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr- Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr <p>mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com</p>	

II. Private		
Nr. Privat	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>II.1 Ö1</p> <p>Schreiben vom 09.03.2019</p>	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Bürgermeisteramt Bönningheim Kirchheimer Straße 1 74357 Bönningheim</p> <p>Sehr geehrter Herr Dautel,</p> <p>hiermit nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan „Altstadt“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und Erhaltungssatzung.</p> <p>Es geht um das Grundstück Ringstraße 34 direkt gegenüber unseres Hauses Ringstraße 23. Hier stand seit Jahrhunderten eine Scheune. Anfang 2018 wurde die Scheune abgerissen und seitdem bemühen wir uns das Grundstück zu erwerben.</p> <p>Wir möchten es gerne als Stellplatz und Garten nutzen. Wir bitten Sie, unser Anliegen in der betreffenden Sitzung des Gemeinderats, in Erwägung zu ziehen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang auch die Ihnen vorliegende Unterschriftensammlung der Anwohner und vielleicht auch die Pläne des Architekturbüros Hermann Plus bezüglich des Objekts Ringstraße 34.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der angesprochenen Nutzung steht das Planungsrecht nicht entgegen. Kaufverhandlung sind mit der Stadt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>II.2 Ö2</p> <p>Schreiben vom 10.03.2019</p>	<p style="text-align: right;">Bönningheim, den 10.03.2019</p> <p>Betr. : Bebauungsplanentwurf Altstadt Bönningheim</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben den Bebauungsplanentwurf eingesehen und Bedenken anzumelden. Ich bin Besitzerin des Wohnhauses mit Scheune in der Michaelsbergstr. 12. Das Haus ist ein eingetragenes Denkmal und wurde 2017-2018 aufwändig renoviert. Unter Mitwirkung des Denkmalamtes und der Stadt Bönningheim wurde wieder ein attraktives altes Gebäude geschaffen.</p> <p>Wie wir nun erfahren haben ist geplant, das alte Kellereigebäude der Strombergkellerei abzureißen und ein neues Gebäude unter Einbeziehung der jetzigen Parkplätze an der Weinstraße. Gegenüber unserem Wohnhaus befand sich bis Ende der 50er Anfang der 60er Jahre, das Wohnhaus Ruf mit Scheune, welches abgerissen wurde und die Fläche seither als Parkplatz benutzt wird.</p> <p>Unser Haus steht auf einem großen Gewölbekeller, der auch noch unter das Gebäude Michaelsbergstr. 10 zieht. Ich habe größte Befürchtungen, dass wenn die Bebauung des Parkplatzes wie im Entwurf eingezeichnet erfolgt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rissbildungen im Fundament und an der Fassade unseres Hauses erfolgen, und auch der Gewölbekeller Bauschäden erleiden wird. 2. Auch ist die Problematik Grundwasser zu bedenken. Es ist zu befürchten, dass z.B. beim Bau einer Tiefgarage eine Grundwassersenkung erfolgen muss, die ebenfalls sehr negative Auswirkung auf mein Gebäude haben würde. <p>Es ist auch völlig unverständlich, dass gezielte Auflockerungen in der Altstadt durch Abrisse von Gebäuden die vor Jahren erfolgten und zu mehr und besserer Wohnqualität führten nun wieder in dem geplanten Ausmaß zurückgenommen werden. In unserem Fall ein gegenüber stehendes Gebäude geplant ist, dass höher und größer ist wie das frühere Anwesen Ruf. Schon jetzt sind in der Innenstadt zu wenige Parkmöglichkeiten. Der in Zukunft wegfallende Parkplatz ist immer vollständig belegt.</p> <p>Wir können den Bebauungsplanentwurf der Altstadt deshalb nicht akzeptieren, und bitten Sie unsere Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu Absatz 1,2,3: Anregungen sind im Zuge einer konkreten zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen und abzuwägen. Dies kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Zu Absatz 4 S.1 : Das städtebauliche Ziel zur Erhaltung des historischen Stadtbildes ist wesentliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Altstadt. Insofern entsprechen die vorgetragenen Anregungen nicht den städtebaulichen Zielen und können nicht berücksichtigt werden. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Absatz 4 S.2 : Der Bebauungsplan sieht im GEB A2 eine dreigeschossige Bebauung vor mit Max. First- und Traufhöhe. Diese entsprechen der Festsetzung entlang der Michaelsbergstraße, insbesondere Nr. 2 -12. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Absatz 4 S.3: Aus städtebaulichen Zielen ist hier eine Quartiersbebauung in der historischen Altstadt eine Parkplatznutzung vorzuziehen. Der BP sieht auf dem Burgplatz neue Parkplätze vor. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
<p>II.3 Ö3</p> <p>Schreiben vom 01.03.2019</p>	<p>Bebauungsplan „Altstadt“</p> <p style="text-align: right;">1.3.19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum aktuellen ausgelegten Bebauungsplan „Altstadt“ möchte ich als Miteigentümer des Objekts Hauptstr. 37 u. 41 folgende Punkte anregen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dass im gesamten „rückwärtigen Bereich“ eine offene Bebauung vorgesehen wird, sollte zumindest teilweise geändert werden, da der Bestand überwiegend in Grenzbauweise vorhanden ist und ein Neubauvorhaben bei einer Verpflichtung zur offenen Bebauung oftmals verhindert werden würde. Dies scheint aus energetischer und städtebaulicher Sicht kontraproduktiv. - Kann im Bereich der Hauptstr. 37 die Grenze zum „rückwärtigen Bereich“ neu festgelegt werden, da große Teile dieser Fläche von der Straße nicht einsehbar sind? <p>Ich bitte höflich um die Prüfung und Klärung der Punkte. Bei Rückfragen stehe ich jederzeit gerne auch telefonisch zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Zu Punkt 1: Zur Klarstellung der Festsetzungen wurde in den Textteil Punkt I.4 Bauweise folgender Passus aufgenommen: „Reicht ein Gebäudekomplex aus dem nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich hinein, so gilt die Bauweise aus dem nicht rückwärtigen Bereich auch im rückwärtigen Bereich.“ Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Punkt 2: Der Bereich um den „Marktplatz“ ist als zentraler Platzbereich gestalterisch hochsensibel anzusehen und daher ist auch bei eingeschränkter Einsehbarkeit eine Festsetzung nach GEB A1 notwendig. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung</u></p>

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung												
<p>II.4 Ö4</p> <p>Schreiben vom 01.03.2019</p>	<p>Eingabe zum aufgelegten neuen Bebauungsplan „Altstadt“</p> <p>Betrifft das Flurstück 73/1, insbesondere das sanierungsbedürftige Gebäude Hauptstraße 29.</p> <p>Es besteht die Absicht dieses Gebäude eventuell zu sanieren oder auch komplett abzureißen und wieder aufzubauen</p> <table border="1" data-bbox="398 432 1189 1430"> <thead> <tr> <th>Pos.</th> <th>Thema</th> <th>Bemerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Im Plan ist das Flurstück 76/6 eingezeichnet. Ist das so richtig? Gehört das der Stadt oder ist hier die Fläche gekennzeichnet, welche die Stadt von mir kaufen wollte, ich dem aber nicht zugestimmt habe? Müsste das dann korrigiert werden?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Die neue Baulinie zeigt an, dass eine Bebauung bis vorne an die Hauptstraße zwingend wäre. Das wäre jedoch völlig unpraktikabel, bzw. unmöglich. Kann bzw. muss das korrigiert werden? Vermutlich in Richtung der vorhandenen Bebauung?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Es bestehen derzeit familiäre Überlegungen, in wie weit das Gebäude saniert werden kann. Eine Alternative wäre der Abriss und Neuaufbau des Gebäudes. Ein sinnvoller Neuaufbau wäre voraussichtlich nur in den bestehenden Maßen möglich. Bei ggf. einzuhaltenden Grenzabständen wäre ein Neubau nicht sinnvoll, da dann zu wenig Platz wäre und das auch städtebaulich kein gutes Bild abgäbe. Städtebaulich wäre eine Erneuerung im großen und ganzen wohl nur in den etwaigen vorhandenen Ausmaßen sinnvoll? Wäre eine Verlängerung in den rückwärtigen Bereich möglich? Eine Untersuchung der Bausubstanz im Sinne einer Sanierung hat bisher noch nicht stattgefunden. Mir wäre wichtig zu wissen, was städtebaulich gewünscht und möglich ist. Lediglich ein Abriss und eine Brache wäre vermutlich kein guter städtebaulicher Beitrag?</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Pos.	Thema	Bemerkungen	1	Im Plan ist das Flurstück 76/6 eingezeichnet. Ist das so richtig? Gehört das der Stadt oder ist hier die Fläche gekennzeichnet, welche die Stadt von mir kaufen wollte, ich dem aber nicht zugestimmt habe? Müsste das dann korrigiert werden?		2	Die neue Baulinie zeigt an, dass eine Bebauung bis vorne an die Hauptstraße zwingend wäre. Das wäre jedoch völlig unpraktikabel, bzw. unmöglich. Kann bzw. muss das korrigiert werden? Vermutlich in Richtung der vorhandenen Bebauung?		3	Es bestehen derzeit familiäre Überlegungen, in wie weit das Gebäude saniert werden kann. Eine Alternative wäre der Abriss und Neuaufbau des Gebäudes. Ein sinnvoller Neuaufbau wäre voraussichtlich nur in den bestehenden Maßen möglich. Bei ggf. einzuhaltenden Grenzabständen wäre ein Neubau nicht sinnvoll, da dann zu wenig Platz wäre und das auch städtebaulich kein gutes Bild abgäbe. Städtebaulich wäre eine Erneuerung im großen und ganzen wohl nur in den etwaigen vorhandenen Ausmaßen sinnvoll? Wäre eine Verlängerung in den rückwärtigen Bereich möglich? Eine Untersuchung der Bausubstanz im Sinne einer Sanierung hat bisher noch nicht stattgefunden. Mir wäre wichtig zu wissen, was städtebaulich gewünscht und möglich ist. Lediglich ein Abriss und eine Brache wäre vermutlich kein guter städtebaulicher Beitrag?		<p>Die Fläche 76/6 ist nicht im Eigentum der Stadt. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, die vor kurzem mit Einverständnis des Eigentümers im Rahmen der Neu-Gestaltung des Straßenraums neu gepflastert wurde. Es besteht ein öffentliches Interesse, die Fläche auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zu nutzen, was der Eigentümer im Schriftverkehr mit der Stadt auch zugesagt hat.</p> <p>Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Zu Punkt 2: Der kleine Abschnitt bei Grundstück 76/6 wird als Baugrenze ausgeführt. Beschlussvorschlag: <u>Berücksichtigung</u></p> <p>Zu Punkt 3: Zur Klarstellung der Festsetzungen wurde in den Textteil Punkt I.4 Bauweise folgender Passus aufgenommen: „Reicht ein Gebäudekomplex aus dem nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich hinein, so gilt die Bauweise aus dem nicht rückwärtigen Bereich auch im rückwärtigen Bereich.“ Das bedeutet, dass im Falle eines Neubaus, dieser in den nicht rückwärtigen Bereich hineinreichen muss um die abweichende Bauweise zu generieren oder im Anschluss/baulicher Verbindung mit Gebäude 29a. Beschlussvorschlag: <u>Nicht Berücksichtigung.</u></p>
Pos.	Thema	Bemerkungen												
1	Im Plan ist das Flurstück 76/6 eingezeichnet. Ist das so richtig? Gehört das der Stadt oder ist hier die Fläche gekennzeichnet, welche die Stadt von mir kaufen wollte, ich dem aber nicht zugestimmt habe? Müsste das dann korrigiert werden?													
2	Die neue Baulinie zeigt an, dass eine Bebauung bis vorne an die Hauptstraße zwingend wäre. Das wäre jedoch völlig unpraktikabel, bzw. unmöglich. Kann bzw. muss das korrigiert werden? Vermutlich in Richtung der vorhandenen Bebauung?													
3	Es bestehen derzeit familiäre Überlegungen, in wie weit das Gebäude saniert werden kann. Eine Alternative wäre der Abriss und Neuaufbau des Gebäudes. Ein sinnvoller Neuaufbau wäre voraussichtlich nur in den bestehenden Maßen möglich. Bei ggf. einzuhaltenden Grenzabständen wäre ein Neubau nicht sinnvoll, da dann zu wenig Platz wäre und das auch städtebaulich kein gutes Bild abgäbe. Städtebaulich wäre eine Erneuerung im großen und ganzen wohl nur in den etwaigen vorhandenen Ausmaßen sinnvoll? Wäre eine Verlängerung in den rückwärtigen Bereich möglich? Eine Untersuchung der Bausubstanz im Sinne einer Sanierung hat bisher noch nicht stattgefunden. Mir wäre wichtig zu wissen, was städtebaulich gewünscht und möglich ist. Lediglich ein Abriss und eine Brache wäre vermutlich kein guter städtebaulicher Beitrag?													

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung									
	<table border="1" data-bbox="383 260 1189 641"> <thead> <tr> <th data-bbox="383 260 443 304">Pos.</th> <th data-bbox="443 260 976 304">Thema</th> <th data-bbox="976 260 1189 304">Bemerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="383 304 443 403">4</td> <td data-bbox="443 304 976 403">Bei einem Neuaufbau/Sanierung wären rückwärtige Balkone möglich?</td> <td data-bbox="976 304 1189 403"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 403 443 641">5</td> <td data-bbox="443 403 976 641"> Das Gebäude 29a ist in dem Plan als Denkmal bezeichnet. Darüber habe ich keine Information. Nach der Sanierung dieses Gebäudes im Jahre 1982 konnte seitens des Denkmalamtes keine steuerliche Bescheinigung erstellt werden. Daher war es auch kein Denkmal. In wie weit bekomme ich da Informationen, was hier Denkmal ist bzw. sein soll? </td> <td data-bbox="976 403 1189 641"></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="383 687 636 708">Bönningheim, 25. Februar 2019</p>	Pos.	Thema	Bemerkungen	4	Bei einem Neuaufbau/Sanierung wären rückwärtige Balkone möglich?		5	Das Gebäude 29a ist in dem Plan als Denkmal bezeichnet. Darüber habe ich keine Information. Nach der Sanierung dieses Gebäudes im Jahre 1982 konnte seitens des Denkmalamtes keine steuerliche Bescheinigung erstellt werden. Daher war es auch kein Denkmal. In wie weit bekomme ich da Informationen, was hier Denkmal ist bzw. sein soll?		<p data-bbox="1272 204 2123 272">Zu Punkt 4: Im GEB A2 sind keine Balkone, jedoch im rückwärtigen Bereich B2 sind Balkone zulässig.</p> <p data-bbox="1272 304 1576 373">Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p> <p data-bbox="1272 405 2123 507">Zu Punkt 5: Es handelt sich um einen Prüffall. Die Denkmalei-genschaft kann erst nach eingehender Prüfung endgültig fest-gestellt oder ausgeschlossen werden.</p> <p data-bbox="1272 507 1576 576">Beschlussvorschlag: <u>Kenntnisnahme</u></p>
Pos.	Thema	Bemerkungen									
4	Bei einem Neuaufbau/Sanierung wären rückwärtige Balkone möglich?										
5	Das Gebäude 29a ist in dem Plan als Denkmal bezeichnet. Darüber habe ich keine Information. Nach der Sanierung dieses Gebäudes im Jahre 1982 konnte seitens des Denkmalamtes keine steuerliche Bescheinigung erstellt werden. Daher war es auch kein Denkmal. In wie weit bekomme ich da Informationen, was hier Denkmal ist bzw. sein soll?										

Satzung über den Bebauungsplan „Altstadt“, die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung vom 23.09.2004 und § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 mit den jeweiligen Änderungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bönnigheim am 12. April 2019 den Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Erhaltungssatzung für dessen Geltungsbereich als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 12.04.2019.

§ 2 Bestandteile des Planwerkes

1. Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan mit

- A Zeichnerischer Teil M 1:500 in der Fassung vom 12.04.2019
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzung in der Fassung vom 12.04.2019

2. Bestandteile der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind

- C Örtliche Bauvorschriften nach LBO in der Fassung vom 12.04.2019
- D Erhaltungssatzung vom 12.04.2019

3. Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungsbestandteil zu sein:

- D Hinweise zum Bebauungsplan vom 12.04.2019
- E Begründung zum Bebauungsplan vom 12.04.2019

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bönnigheim, den 12.04.2019

Albrecht Dautel
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/066

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Knoll, Peter

Fachgebiet Hochbau

Reg.Nr. 365.443

Datum 01.04.2019

Betreff:

Sanierung von Mauerwerksschäden und Nachgründungsarbeiten am Köllesturm, Maßnahmenkatalog

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Technischer Ausschuss	18.01.2016	nicht öffentlich	5.2	keine
Technischer Ausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich	8.2	keine
Technischer Ausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich	7	keine

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Förderung für die Gesamtmaßnahme mit den möglichen Förderungsstellen abzustimmen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Für die Neuordnung und Neubebauung im Bereich westlich des Köllesturmes wurden im Jahr 2005 die Gebäude Karlstraße 27 und 29 abgebrochen. Für die Unterkellerung eines möglichen Neubaus und Sicherung des Köllesturmes wurde im Jahr 2006 eine rückverhängte Bohrpfahlwand auf der Westseite des Köllesturmes hergestellt. Unmittelbar vor Herstellung der Bohrpfahlwand wurden die Gebäude Hauptstraße 63 und 67 abgebrochen. In diesem Zug wurde auch noch ein Teilstück der ehemaligen Stadtmauer, welche im Gebäude Hauptstraße 63 noch vorhanden war, zurückgebaut. Am Juni 2006, vor Beginn der Abbrucharbeiten und Herstellung der rückverhängten Bohrpfahlwand, wurde die Turmspitze sowie die Fußpunkte am Turm lagemäßig vermessen (Nullmessung). 2006 hatte der Turm eine Schrägstellung von 42 cm. Während den Abbrucharbeiten und Nachgründungsarbeiten wurde der Turm regelmäßig vermessen. Nach Abschluss dieser Arbeiten im August 2006 hat sich die Turmspitze um 12,1 cm nach Westen verschoben. Bei der 29. Folgemessung im Dezember 2010 hat die Turmspitze sich um 18,4 cm zur Nullmessung verschoben. Die 38. Folgemessung im Juli 2018 ergab eine Verschiebung der Turmspitze von 22,5 cm. Insgesamt hat der Turm eine Schrägstellung von rund 64,5 cm.

Im Jahr 2011 wurde das Fachwerk im oberen Teil des Turmes saniert.

Da die Neigung nach Westen noch nicht zur Ruhe gekommen ist, wurde das Büro Grau aus Bietigheim-Bissingen beauftragt, die bisherigen Untersuchungsabschnitte und Dokumentationen zusammenzufassen und das Mauerwerk im unteren Teil des Turmes zu begutachten.

Vom Büro Grau werden die Schäden wie folgt dargestellt:

1. Vorbemerkung

Der Turm als Teil der ehem. Stadtbefestigung diene als Zugang von Norden her. Über einer Grundrissfläche von ca. 700 x 710 cm steht der Schaft aus unverputztem Quadermauerwerk bis auf eine Höhe von ca. 19,50 m, durchbrochen von der Nord-Süd verlaufenden Durchfahrt, Torbreite 3,30 – 3,60 m, Höhe bis Bogenspitze ca. 4,70 m. Über dem Turmschaft steht ein Fachwerkgeschoss gekrönt von einer „Welschen Haube“. Auf der Südseite ist die Fläche unterhalb des vorgenannten Fachwerkgeschosses ebenfalls durch Fachwerkflächen gegliedert, die etwa 2/3 der Ansicht einnehmen.

2. Schäden am Außenmauerwerk und den Durchfahrtsflächen

In weiten Bereichen ist der Sandstein zurückgewittert, wobei oft das zu harte Fugenmaterial jetzt übersteht. Hier kann sich Niederschlag festsetzen und bei Frosteinfluss die Steinoberfläche weiter angreifen. Besonders stark hiervon betroffen sind die Innenwände der Durchfahrt – hier wirken sich die Belastungen des Kfz-Verkehrs schädigend aus- und bereichsweise die Westseite des Turmes, der Witterungseinwirkung am stärksten ausgesetzt.

Durch das Neigungsverhalten des Turmes nach Westen entstehen im unteren Bereich des westlichen Außenmauerwerks örtlich Spannungsspitzen, die sich in einigen spaltzugsrissen der Steinquader abbauen.

Bei der Innenseite der Durchfahrt ist die nordöstliche Eckquaderung sehr stark angegriffen, hier müssen Vierungen eingebaut werden, um die Kanten wieder zu formen. In der Sockelzone des unteren Mauerabschnitts sind die Sandsteinoberflächen über weite Bereiche flächig zurückgewittert und sanden auch aktuell stark ab. Dabei ist anhand zahlreicher Reparaturstellen offensichtlich, dass diese Problematik nicht neu ist. Insbesondere sind partielle Mörtelergänzungen, putzartige

Mörtelüberzüge und Steinerneuerungen mehrerer Instandsetzungsphasen sichtbar, die bereits erneute Schädigungen aufweisen. Die Steinoberflächen sind teilweise mehrere Zentimeter tief hinter den deutlich härteren Fugenmörteln zurückgewittert. Die Schäden verdichten sich an den Innenwänden der Durchfahrt, in Teilen der Westseite und an der Südostecke.

Die Schadensursachen liegen vermutlich in einer hohen Schadsalzbelastung durch Streusalzeintrag und durch die Luftverschmutzung des durchfahrenden Verkehrs, deren schädigende Wirkung durch die hohe Feuchtigkeitsbelastung durch auftreffendes Spritzwasser verstärkt wird.

Durch das Neigungsverhalten des Turmes nach Westen entstehen im unteren Bereich des westlichen Außenmauerwerks örtlich Spannungsspitzen, die sich zahlreichen Spaltzugrissen der Steinquader abbauen. Dabei sind in der Regel Rissbildungen entstanden, die über mehrere Mauerwerkschichten durchgehend verlaufen und zudem häufig auch parallele Begleitrisse ausgebildet haben. An zahlreichen Rissbildungen sind teilweise großformatige Bruchstücke aus dem Mauerverband herausgelöst, bereits herabgefallen oder drohen bei weiteren Gefügeverschiebungen herabzustürzen.

An der nördlichen Toreinfahrt sind neben vergleichbaren Rissbildungen im Bereich der seitlichen Falltorführungen auch an den Bogensteinen großformatige Ausbrüche festzustellen, die jedoch auf Bestoßungen zurückzuführen sind, die durch durchfahrende Fahrzeuge verursacht wurden.

Im Hinblick auf die beschriebenen Schadensphänomene ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand festzustellen, dass die Schadenintensität mit zunehmender Höhe abnimmt. Geringe Absandungen und Mürbzonen sind lediglich an minderwertigem Sandsteinmaterial festzustellen, Rissbildungen beschränken sich weitestgehend auf Lagerrisse an den materialspezifischen Schichtungshorizonten.

Im oberen Bereich des Mauerwerks sind jedoch aus einige Riss- und Schalenbildungen im Bereich der Bossenvorlagen festzustellen, die zum Teil anhand aufstehender Schalenränder zu erkennen sind und eine zwar oberflächige Schädigung vermuten lassen, deren Gefährdungspotential jeder derzeit schwer einzuschätzen ist.

3. Schäden im Innenbereich

Im Gewölberaum über der Durchfahrt hat sich seit geraumer Zeit ein Ost-West verlaufender Querriss in der Gewölbetonne eingestellt, der mit großer Wahrscheinlichkeit aus dem Neigungsverhalten des Turmes entstand. Im selben Raum zeigt sich auch ein Trennriss beim Ansatz der Tonne im Süd-Ost-Inneneck. Die Risse gehen nicht bis zum Außenmauerwerk durch.

Am Gebälk der einzelnen Decken sind keine wesentlichen Schäden festzustellen.

Der Maßnahmenkatalog und Kostenberechnung für die Sanierung des Mauerwerks sind in der Anlage dargestellt. Die Kosten belaufen sich auf 198.917,43 € brutto inklusive Nebenkosten.

Für eine mögliche Nachgründung des Turmes wurde das Büro IGG Ingenieurgemeinschaft Grundbau aus Augsburg im März 2018 beauftragt. Aus Sicht der IGG wurden folgende Varianten für die Nachgründungs/Sicherheitsarbeiten überlegt:

Variante 1 – Tiefgründung im Düsenstrahlverfahren (vgl. Anlage Plan V1a)

Hierbei handelt es sich um eine flächige Tiefergründung der Bestandsfundamente bis ca. 8 m unter Gelände. Falls erforderlich, besteht optional die Möglichkeit der lamellenförmigen Lastabtragung bis in die Gipskeuperschichten. Vorab wäre die Ertüchtigung des Pfeilermauerwerks zur Aufnahme von Lastumlagerungen während der Bauphase erforderlich.

Gegebenenfalls ist ein Hilfskorsett bzw. die Abstützung des Turms auf Süd- und Westseite während der Düsenstrahlarbeiten vorzusehen. Nachsetzungen des Turms in Folge von Lastumlagerungen sind nicht ausgeschlossen.

Da die genaue Lage der bestehenden Daueranker nicht bekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Bohrarbeiten bestehende Anker beschädigt werden.

Variante 2 – Tiefgründung mittels Mikropfählen (vgl. Anlage Plan V2a)

Es ist noch zu klären, ob die gesamten Turmlasten einschließlich Horizontalkräfte rechnerisch über die Mikropfahlgründung abzutragen wären. Für diesen Fall würden wir die Konstruktion einschließlich Lasteinleitung in die Pfähle und Anschluss an den Bestand in Verbindung mit den enormen Pfahllängen und der gesamten geometrischen Situation als nicht machbar ansehen.

Ein Mischsystem aus flächigem Lastabtrag über die Bestandsfundamente und einer „Verstärkung“ durch Mikropfähle, welche an einem umlaufenden mittels Konsolen in die Bestandspfeiler eingreifenden Ringbalken angeschlossen werden, ist zu klären. In jedem Fall müsste seitliches Abgraben an die Bestandsfundamenten in kleinen Abschnitten erfolgen.

Das Risiko der Beschädigung von den bestehenden Dauerankern ist auch bei der Mikropfahlvariante gegeben.

Ebenso wird auch die der Mikropfahlösung vorab eine Ertüchtigung des Bestandsmauerwerks erforderlich.

Weitere Setzungen in Folge der elastischen Stauchung der Mikropfähle können nicht ausgeschlossen werden.

Variante 3 – Bodenverbesserung als Verdichtungsinjektion

Das Einpressen von Zementmörtel in den Boden, um eine Verdichtung und damit eine Verbesserung der Tragfähigkeit zu erreichen, ist in den vorhandenen Bodenschichten nicht möglich, da die anstehenden Tone nicht verdichtungsfähig sind und somit die Gefahr von Hebungen besteht.

Dies wird nach Rücksprache mit ausführenden Spezialfirmen bestätigt.

Variante 4 – Ergänzung von Bohrpfahlwänden auf Nord- und Südseite

Die Ergänzung der bestehenden Bohrpfahlwand zu einer u-förmigen Teilumschließung des Turmfundaments wäre grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch mit der Beschädigung von mindestens drei Dauerankern verbunden.

Anlage A

DIPL-ING. JOHANN GRAU

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN.

BAUSTATIK UND
KONSTRUKTION
SANIERUNG
HISTORISCHER
BAUTEN

HAUPTSTR. 39
D-74321 BIETIGHEIM
TEL. 0 71 42/4 10 52
FAX 4 34 79

BÜRO REICHENAU
PIRMINSTR. 125A
78479 REICHENAU
TEL. 0 75 34/99 87 64

VOBA BIETIGHEIM
BLZ 604 901 50
KTO.-NR. 4363 660 02

DIPL-ING. J. GRAU · HAUPTSTR. 39 · D-74321 BIETIGHEIM
Stadt Bönningheim
Stadtbauamt
z. Hd. Herrn Peter Knoll
Kirchheimer Straße 1

74357 Bönningheim

25. Februar 2019

BV **Köllesturm in Bönningheim**
Schäden am Mauerwerk
Projekt-Nr. G 1809
Zusammenfassung der Berichte 29.03. und 28.06.2018
und Aktualisierung der Kosten

1. Vorbemerkung

In den o.g. Berichten wurde auf die Mängel und Schäden am Mauerwerk des Turmes eingegangen, des Weiteren auf die notwendigen Verfestigungsmaßnahmen als Voraussetzung für eine Nachgründung oder Stützung des Turmes. Nachstehend wurden beide Berichte zusammengefasst und die Einheitspreise auf den heutigen Stand gebracht.

Projekt: G 18-09 - Killesturm
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	
2	Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung 3
2.1	Mauerwerksarbeiten 3
2.2	Steinmetzarbeiten 5
2.4	Nebenkosten 7
	Zusammenstellung Gewerk 2 Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung 8
	Gesamtzusammenstellung Kostenberechnung 9

Projekt: G 18-09 - Kollerturm
Gewerk: Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Seite 3
25.02.2019

	Menge	Einheit	E-Preis	G-Preis
2	Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung			
2.1	Mauerwerksarbeiten			
2.1.1	Baustelleneinrichtung			
	1,00	psch	8.560,00	8.560,00
2.1.2	Gerüst			
	Gerüststellung Kl. IV und -vorhaltung			
	580,00	qm	22,00	12.760,00
2.1.3	Kernbohrung			
	Ziehen von Kernbohrungen und deren Lagerung			
	6	St	650,00	3.900,00
2.1.4	Steinoberflächen			
	von grober Verschmutzung reinigen			
	580,00	qm	12,00	6.960,00
2.1.5	Einbau von Nadelankern			
	D = 10-12mm, einschl. Bohren, Verpressen und Schließen der Kanäle			
	90,00	lfdm	75,00	6.750,00
2.1.6	Schließen von Mauerwerkrisse			
	mit Trasskalkmörtel			
	20,00	lfdm	55,00	1.100,00
2.1.7	Verpressen inhomogener Mauerwerksbereiche			
	mit Suspension auf Trasskalkzementbasis			
	12.000,000	kg	2,15	25.800,00
2.1.8	Bauschuttentsorgung			
	8,000	t	180,00	1.440,00
2.1.9	Dokumentation			
	1,00	psch	2.500,00	2.500,00

Übertrag: 69.770,00

Projekt: G 18-09 - Kollerturm
Gewerk: Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Seite 4
25.02.2019

Obertrag: 69.770,00

Summe Titel
2.1 Mauerwerksarbeiten

EUR 69.770,00

Projekt: G 18-09 - Kollésturm
Gewerk: Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

	Menge	Einheit	E-Preis	G-Preis
2.2	Steinmetzarbeiten			
2.2.1	Fugenmaterial ausräumen Ausarbeiten von losem und defektem Fugenmaterial für partielle Neuverfugung			
	520,00	lfm	8,00	4.160,00
2.2.2	Neuverfugung Partielle Neuverfugung der offenen Fugenbereiche als Handverfugung mit Trasskalkmörtel			
	650,00	lfm	18,00	11.700,00
2.2.3	Materiallieferung Sägestücke Für die Folgepositionen 11-14 aus regionalem Sandstein Heilbronner, Mühlbacher oder Niederhofener			
	1,750	cbm	3.650,00	6.387,50
2.2.4	Vierungen unprofilert Einbau von Vierungen mit unprofilierter Oberfläche, einhäufig bossiert bzw. gebeit bis 0,02 cbm Einzelmaß			
	35	St	210,00	7.350,00
2.2.5	Vierungen profilert Einbauen von Vierungen wie vor, jedoch mit profilierter Oberfläche bzw. mehrhäufig			
	25	St	360,00	9.000,00
2.2.6	Eckquadersteine Bearbeiten, Aus- und Einbauen von Eckquadersteinen auch als Teilerneuerung mit gebeiteter Oberfläche bzw. bossiert bis ca. 0,125 cbm Einzelmaß			
	10	St	950,00	9.500,00
2.2.7	Bogensteine Bearbeiten, Aus- und Einbauen von Bogensteinen auch als Teilerneuerung mit gebeiteter Oberfläche bzw. bossiert bis ca. 0,125 cbm Einzelmaß			
	3	St	1.200,00	3.600,00
2.2.8	Risse sichern Sichern von Riss- und Schalenbildung im Sandstein durch Injektionen, punktuelle Klebungen und kleine Vernadelungen D = 4-10 mm			

Obertrag: 60.017,50

Projekt: G 18-09 - Kolliesturm
 Gewerk: Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung
 LV-Kostenanschlag
 Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Seite 6
 25.02.2019

	Menge	Einheit	E-Preis	G-Preis
				Übertrag: 60.017,50
	160	St	52,00	8.320,00
2.2.9		Kittungen		
		Anbringen von Kittungen und Schlämmungen an Sandsteinoberflächen zur Verbesserung der Wasserableitung an Riss- und Schalenkanten		
	160	St	52,00	8.320,00
2.2.10		Fehlstellen ergänzen		
		Ergänzen von größeren Fehlstellen mit Steinergänzungsmörtel einschl. Ausarbeiten bis auf tragfähiges Material, Bewehrung und Materiallieferung		
	80	St	50,00	4.000,00
2.2.11		Steinbereiche verfestigen		
		Konsolidieren mürber Steinbereiche mit Steinfestiger KSE einschl. Verarbeitung und Materiallieferungen		
	90,000	Ltr	35,00	3.150,00
2.2.12		Maßnahmendokumentation		
		Maßnahmenbeschreibung, -kartierung und Fotodokumentation		
	1	St	1.500,00	1.500,00
2.2.13		Baustelleneinrichtung /-vorhaltung		
	1,00	psch	2.450,00	2.450,00
Summe Titel				
2.2		Steinmetzarbeiten	EUR	79.437,50

Projekt: G 18-09 - Köllesturm
Gesamt Kostenberechnung
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Seite 9
25.02.2019

Gesamtzusammenstellung Kostenberechnung

Gewerk 2	Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung	EUR	167.157,50
Netto Summe		EUR	167.157,50
+ 19,0 % MwSt		EUR	31.759,93
Gesamtsumme		EUR	198.917,43

Projekt: G 18-09 - Kollerturm
Gewerk: Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung
LV-Kostenanschlag
Langtext: Rechtsverbindliche Positionsbeschreibung

Zusammenstellung Gewerk 2 Maßnahmenkatalog u. Kostenberechnung

Titel 2.1	Mauerwerksarbeiten	EUR	69.770,00
Titel 2.2	Steinmetzarbeiten	EUR	79.437,50
Titel 2.4	Nebenkosten	EUR	17.950,00
Netto Summe		EUR	167.157,50
+ 19,0 % MwSt		EUR	31.759,93
Gesamtsumme		EUR	198.917,43

Bietigheim, den 25. Februar 2019





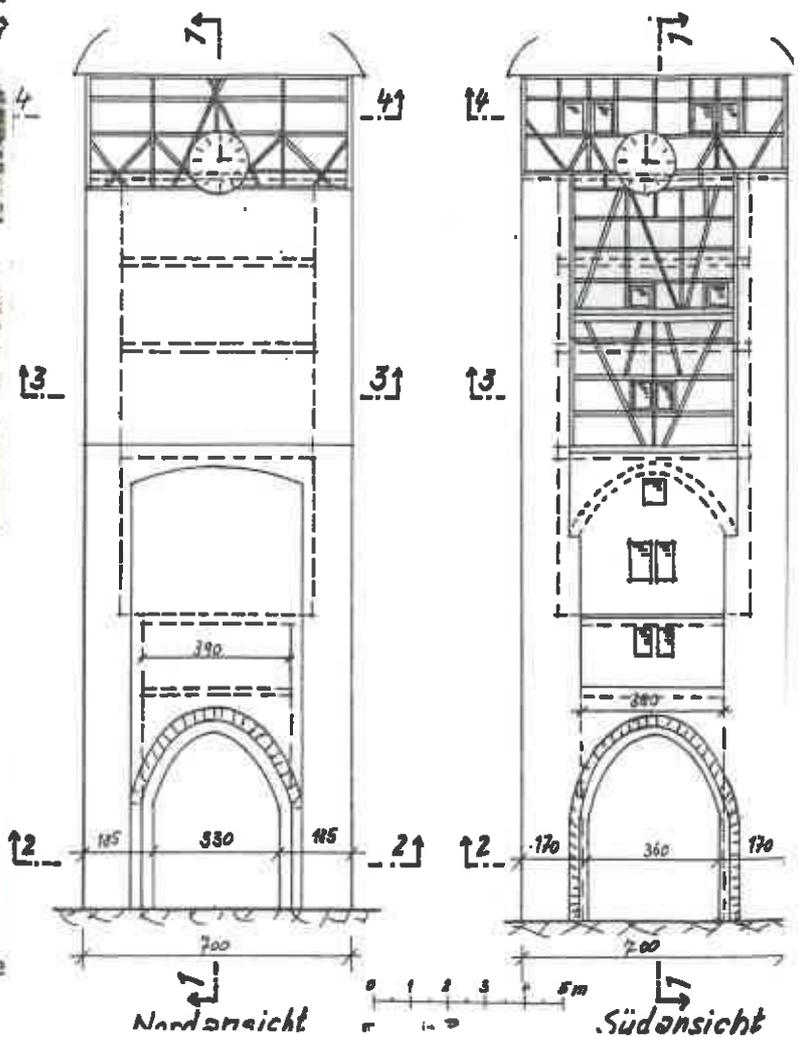
Turmansicht West



Turmpfeiler Ost Innen
Steinauswitterung



Zurückwitterung der Steine Verfugung überstehe





Gewölbetonne OG Riss in Tonnenschale West



Detailaufnahme Rissansatz

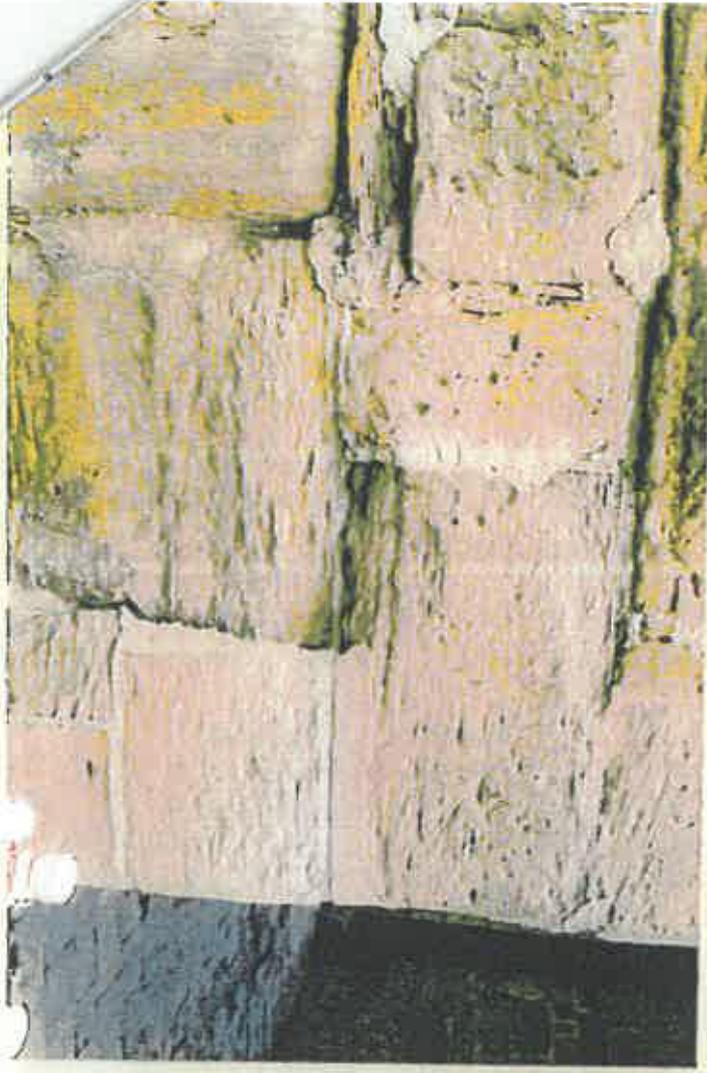


**Gewölbetonne OG Abriss Tonne
von Schildwand S-O Ecke**

**Köllesturm in Bönningheim
Teil der Stadtbefestigung**



Schalenbildung des Sandsteins



Zurückwitterung der Steine

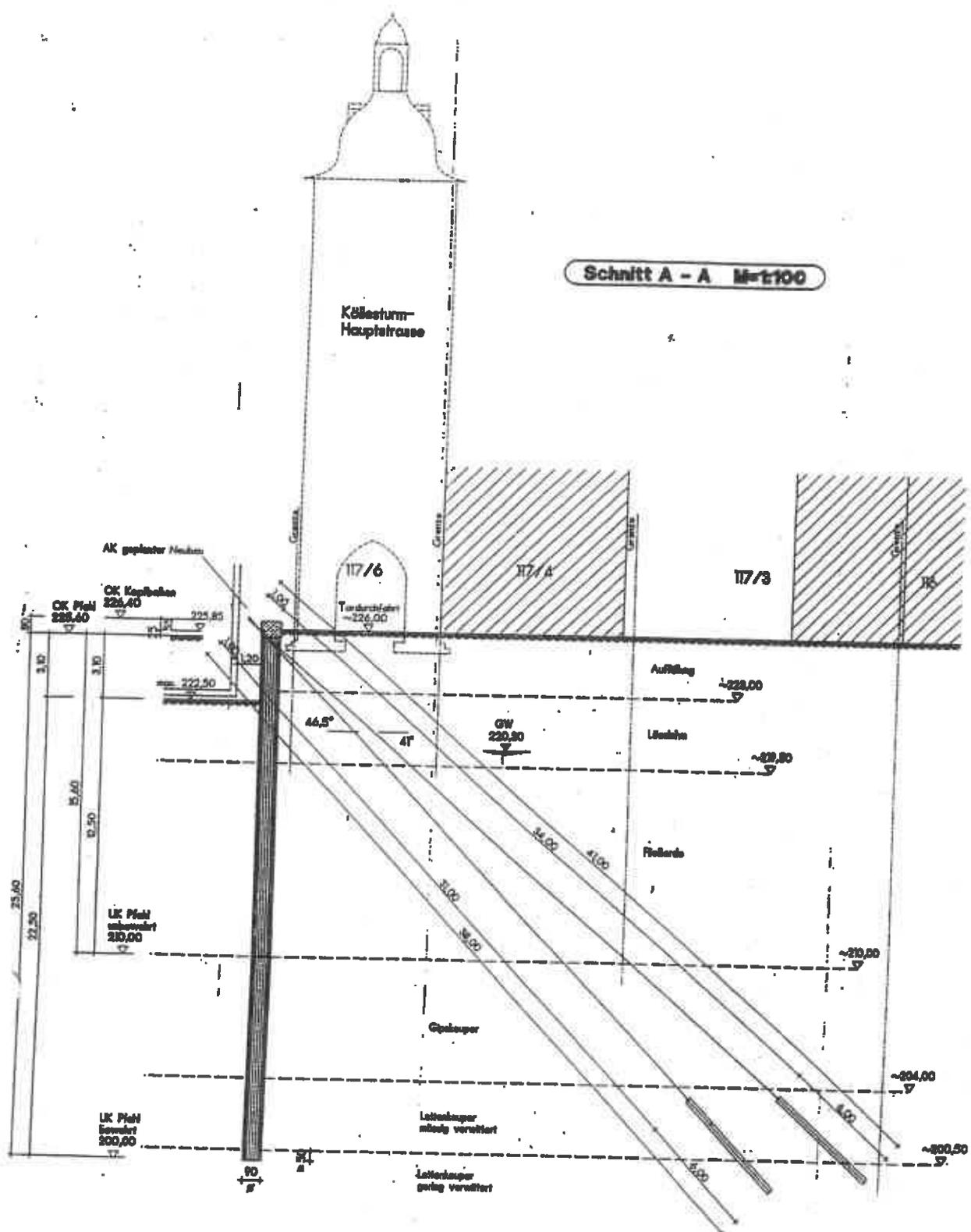


Zurückwitterung



Verwitterungsschäden der Oberfläche

Anlage 2



Schnitt A - A M=1:100

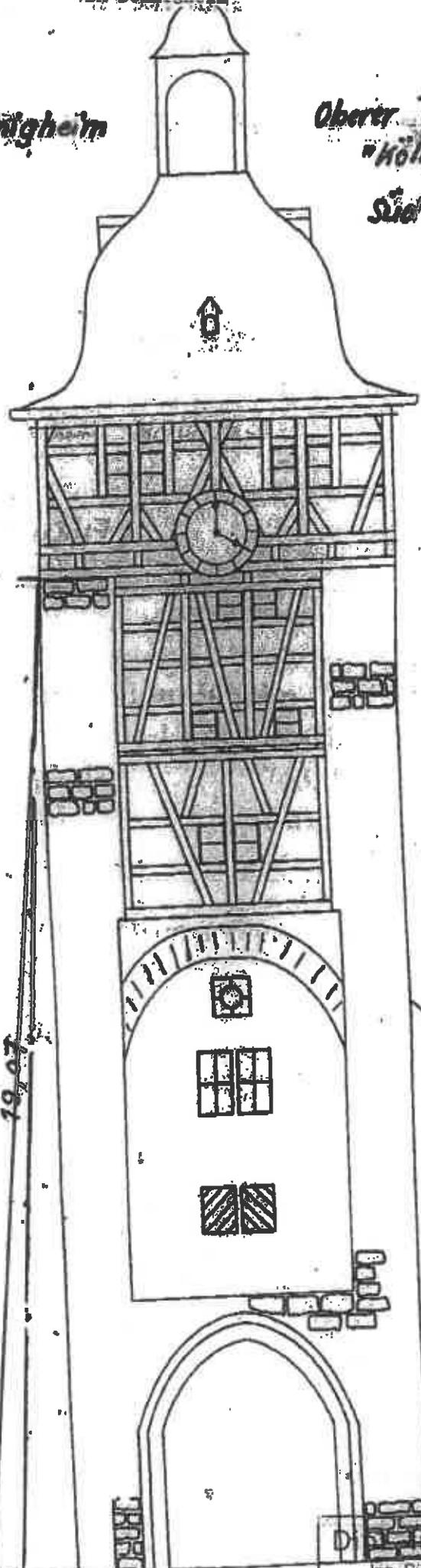
Pfahl DIN 4014 - BV - 0,80 : ø200mm, s=0,75m, jeder Stoß besteht
 aus 18,00m (Lüftung) s=0,50m, (Gewicht)
 Anker DIN 4126 - PM 780 - F : L=2m, ø=0,8", s=1,00m, t=1,00m / 20,00m, F=2000N, Festlegest F=1,00 x F₀
 Kopfbalken : Anker mit wechselnden Längen und Holzungen einsetzen.
 Stahlbeton, 0,80 x 1,00m



Anlage 3

Stadt Bönningheim

Oberer Torturm
"Köllesturme"
Süd-Ansicht



19.07

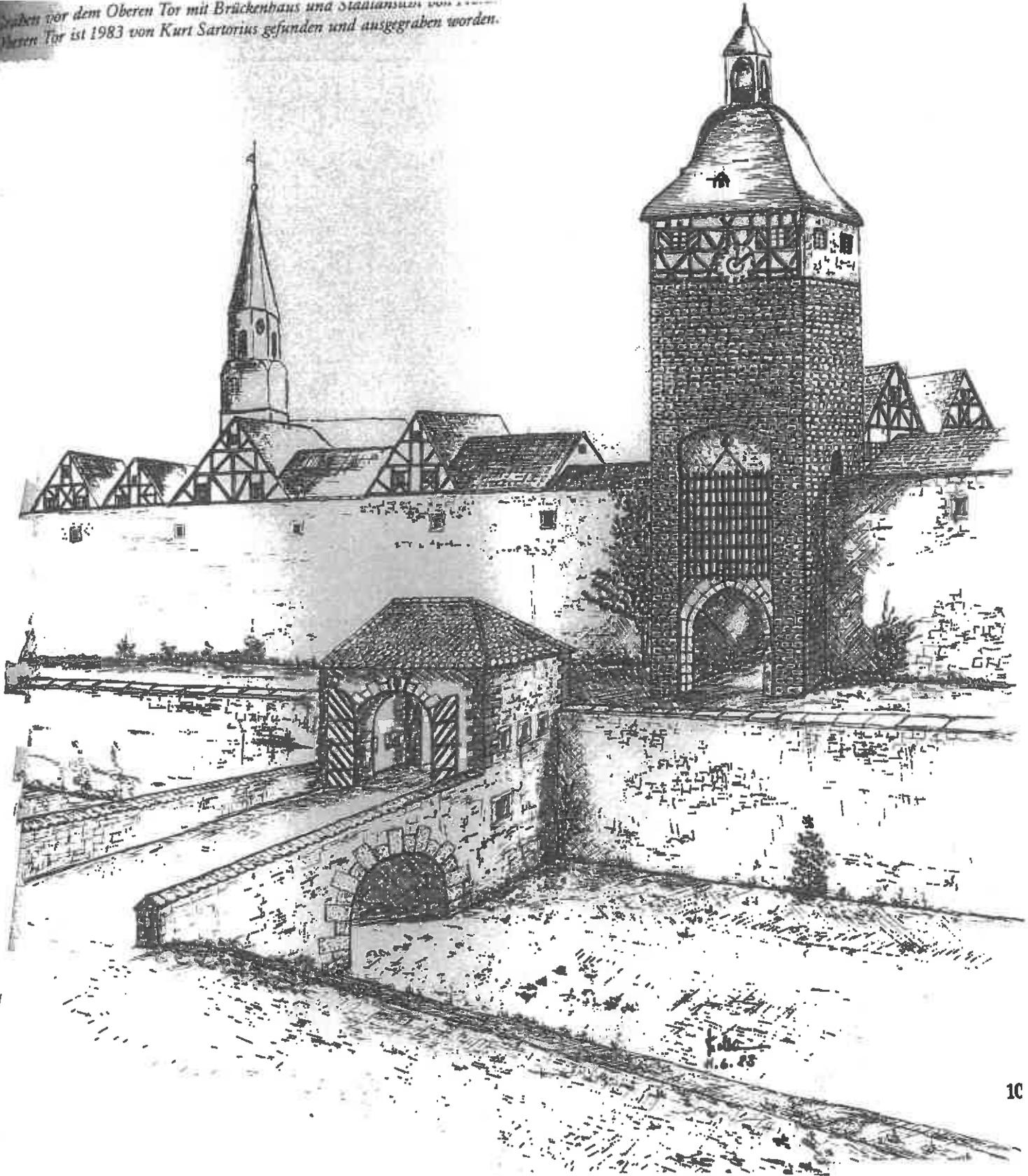
25.05.06

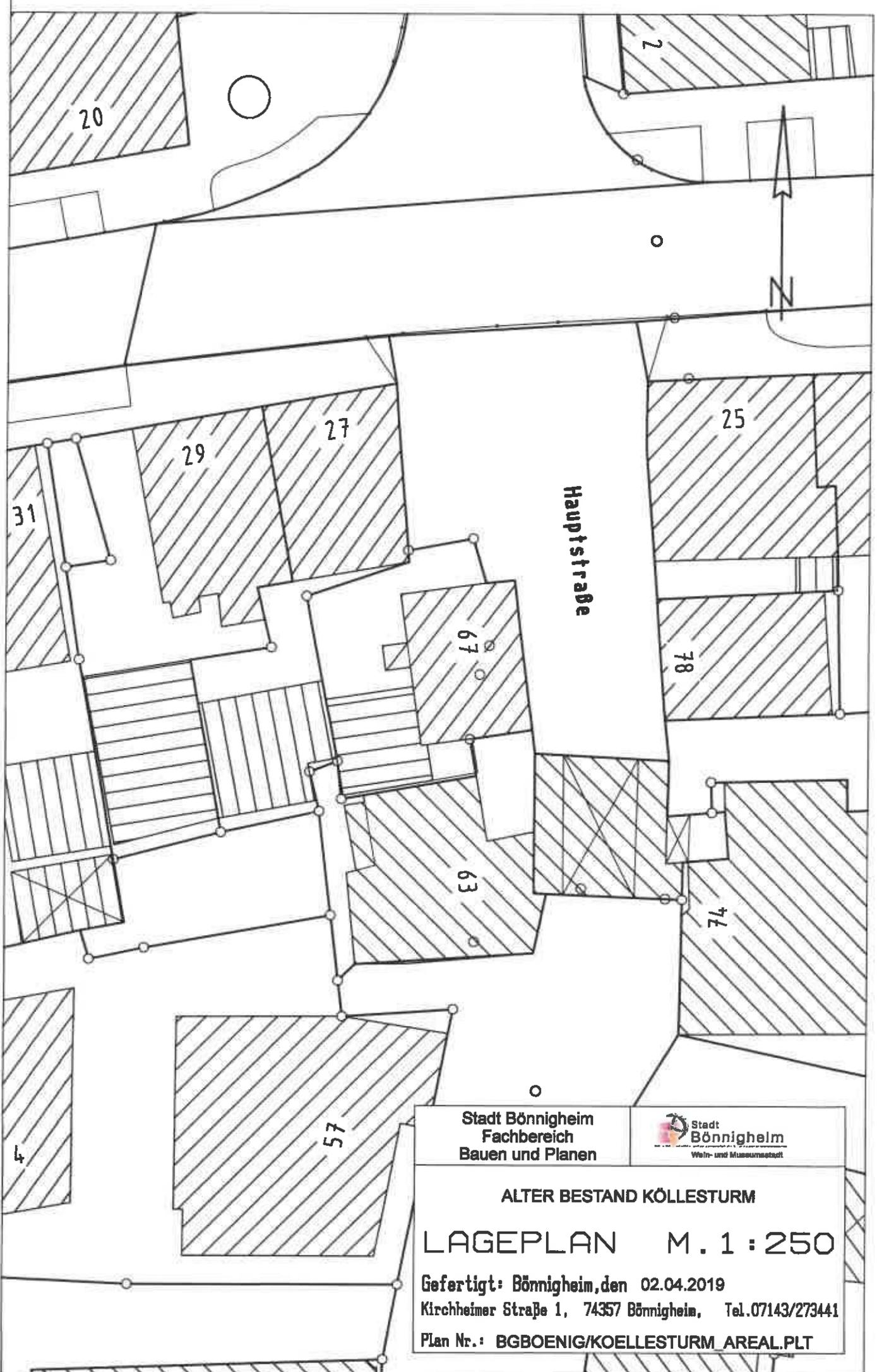
Verbandsbauamt Bönningheim
 Kirchheimer Str. 1
 74357 Bönningheim
 Tel. 0 71 43 / 2 73 40
 Fax 0 71 43 / 2 73 44
 eMail: verbandsbauamt@bonn.de

20 15
 17,42
 2006
 63
 Gesamt

Dr.-Ing. J. Grau
 Ing.-Büro f. Bauwesen
 74321 BIETIGHEIM
 13.6.70

Graben vor dem Oberen Tor mit Brückenhaus und Staaniansuz von ...
Oberes Tor ist 1983 von Kurt Sartorius gefunden und ausgegraben worden.





Stadt Bönningheim
Fachbereich
Bauen und Planen



ALTER BESTAND KÖLLESTURM
LAGEPLAN M. 1 : 250
Gefertigt: Bönningheim, den 02.04.2019
Kirchheimer Straße 1, 74357 Bönningheim, Tel.07143/273441
Plan Nr.: BGBOENIG/KOELLESTURM_AREAL.PLT

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/065

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Knoll, Peter

Fachgebiet Hochbau

Reg.Nr. 365.444

Datum 01.04.2019

Betreff:

**Mauerwerksanierung Stadtmauer im Bereich
Schlossstraße 53/Ringstraße 34 und Burgturm
Burgplatz 2**

Gremium
Gemeinderat

Sitzungstag
12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Sachverhalt: ab Seite 2 Anlage(n) mündlicher Vortrag
 externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

- Den vorgestellten Sanierungsmaßnahmen wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermittel für die Maßnahme zu beantragen.
- Die Arbeiten sind öffentlich auszuschreiben.
- Die restlichen Haushaltsmittel sowie Zuschüsse werden im Haushaltsplan 2020 finanziert.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Büro ingenieurbürograu aus Bietigheim-Bissingen wurde mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Stadtmauerabschnitte im Bereich Ringstraße 34/Schlossstraße 53 sowie am Burgturm Burgplatz 2 beauftragt. Die Bestandsuntersuchung samt Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind in der Anlage dargestellt und werden vom Büro ingenieurbürograu in der Sitzung erläutert. Die Kostenberechnung für alle drei Abschnitte betragen brutto inklusive Nebenkosten 195.575,91 €. Für die Gesamtmaßnahme können im Rahmen der Denkmalförderung Gelder beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt werden. Die Förderung wird anhand der denkmalbedingten Mehraufwendungen berechnet und könnte sich nach ersten Berechnungen auf ca. brutto 55.000,00 € belaufen (ca. 25 bis 30 % der Baukosten einschließlich Nebenkosten).

Der Antrag muss bis zum 01.10.2019 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht werden.

Beim Baubeginn vor dem Erhalt des Zuwendungsbescheides muss beim Regierungspräsidium Stuttgart der vorzeitige Baubeginn beantragt und bewilligt werden. Für die Maßnahme wurde die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) beantragt.

Unter Berücksichtigung der Beantragung von Zuschüssen erfolgt die Ausschreibung der Maßnahme im Juli/August 2019, die Auftragsvergabe im September 2019 und die bauliche Umsetzung von Oktober 2019 bis etwa April 2020.

Im Haushaltsplan 2019 sind für diese drei Abschnitte 110.000,00 € eingestellt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Förderung von rund 55.000,00 € sind im Haushaltsplan 2020 Ausgaben von rund 30.000,00 – 40.000,00 € noch zu finanzieren.

Anlagen: Bestandsuntersuchung
Fotodokumentation
Zusammenstellung

Projekt: Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort: 74357 Bönningheim
Projekt-Nr.: 18-009

März 2019

Bestandsuntersuchung



Auftraggeber:
Stadt Bönningheim
Kirchheimer Straße 1
74357 Bönningheim

Ausführende:
ingenieurbürograu
Wurst.Wisotzki.GbR
Hauptstraße 39
74321 Bietigheim-Bissingen

Untersuchungen bzw. Aufnahmen vor Ort: März 2019

Ausarbeitung und Fertigstellung: März 2019

bestehend aus: Schadens- und Mängelbericht 13 Seiten
Fotodokumentation *Auszug* 5 Seiten
Kostenberechnung *Auszug* 2 Seiten

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorbemerkungen und Aufgabenstellung.....	3
2	Beschreibung der Bauwerke, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen	4
2.1	Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34.....	4
2.1.1	Vorbemerkungen	4
2.1.2	Beschreibung des Stadtmauerabschnitts.....	5
2.1.3	Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen	5
2.2	Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 mit Abdeckmauerwerk des Gewölbekellers	7
2.2.1	Vorbemerkungen	7
2.2.2	Beschreibung Schadstelle Turmmauerwerk, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	7
2.2.3	Beschreibung Abdeckmauerwerk Gewölbekeller, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	9
2.3	Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53.....	10
2.3.1	Vorbemerkungen	10
2.3.2	Beschreibung des Stadtmauerabschnitts.....	10
2.3.3	Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen	11
3	Kosten	12
4	Fördermöglichkeiten Denkmalpflege.....	12
5	Terminplanung.....	13

Projekt: Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort: 74357 Bönningheim
Projekt-Nr.: 18-009

März 2019

1 Allgemeine Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Bei den zu untersuchenden Bauwerken handelt es sich um zwei Mauerabschnitte der ehemaligen Stadtbefestigung von Bönningheim sowie dem Turm der Ganerbenburg als Teil der Stadtbefestigung.

Die Stadtmauerabschnitte befinden sich im Bereich der Grundstücke Ringstraße 34 und Schloßstraße 53, der Turm wird unter der Adresse Burgplatz 2 geführt.

Die Lage der Bauwerke ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Primärkatasterplan von 1832 (entnommen aus „Bönningheim Ringstraße 34, Befunddokumentation an der Stadtmauer“ von BBD – Büro für Bauforschung und Denkmalschutz Markus Nummerger, Esslingen a.N., Januar 2018)

Seitens der Stadt Bönningheim ist geplant die erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen an den drei Bauwerken in eine Baumaßnahme zusammen zu fassen, wobei sich die Maßnahmen am Turm nur auf die schadhafte Abdeckung des Gewölbekellers sowie einen kleinen Bereich des Turmmauerwerks beschränken sollten.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Aus diesem Grund wurde unser Büro beauftragt eine Bestandsuntersuchung durchzuführen und anhand eines Schadens- und Mängelberichtes die erforderlichen Maßnahmen für eine denkmalgerechte Instandsetzung zu benennen und den dafür erforderlichen finanziellen Aufwand zu berechnen.

Die Bestands- und Schadensaufnahme fand im Rahmen mehrerer Ortstermine im März 2019 statt. Hierzu wurden jeweils die Außen- und Innenflächen der frei zugänglichen Mauerabschnitte begutachtet. Die Begutachtung der schadhaften Bereiche des Turmmauerwerks wurde vom Dachgeschoss des direkt angrenzenden Gebäudes Burgplatz 1 sowie vom Boden aus, mit Hilfe des Teleobjektivs der Kamera, durchgeführt. Zur Begutachtung des Abdeckmauerwerks des Gewölbekellers wurde die vorhandene Schutzfolie zeitweise entfernt.

Bei der ab der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts errichteten Stadtbefestigung handelt es sich, einschließlich der im Boden überlieferten Teile, in Sachgesamtheit um ein Kulturdenkmal im Sinne von §2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) für Baden-Württemberg. Somit bedarf es für die Durchführung aller Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Abstimmung mit den Denkmalbehörden und einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2 Beschreibung der Bauwerke, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

2.1 Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34

2.1.1 Vorbemerkungen

Im Januar 2018 wurde die, mit ihrer nördlichen Giebelwand direkt an die Stadtmauer angebaute, Scheune, aufgrund von massiven und umfangreichen Schäden am Holztragwerk, abgebrochen. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde das Büro BBD – Büro für Bauforschung und Denkmalschutz Markus Numberger, Esslingen am Neckar, von der Stadt Bönningheim beauftragt den Stadtmauerabschnitt hinsichtlich möglicher bauhistorischer Befunde zu untersuchen und diese zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der „Befunddokumentation an der Stadtmauer“ vom 29.01.2018 von Herrn Numberger beschrieben.

Für die Ausarbeitung der Bestandsuntersuchung wurde unserem Büro diese Befunddokumentation seitens des Stadtbauamtes Bönningheim zur Verfügung gestellt.

Das städtebauliche Planungskonzept sieht derzeit vor, dass, an Stelle der abgebrochenen Scheune, zukünftig eine Freifläche mit Grün- und Parkflächen entstehen und die Stadtmauer in die Stadtführungen mit einbezogen werden kann.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort:	74357 Bönningheim
Projekt-Nr.:	18-009

März 2019

2.1.2 Beschreibung des Stadtmauerabschnitts

Der Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34 befindet sich am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns von Bönningheim in unmittelbarer Nähe des Oberen Tores, dem sog. „Köllesturm“.

Die Mauer hat eine Länge von ca. 7,50 bis 8,00 m, eine Höhe von ca. 5,50 bis 6,50 m und eine Dicke von ca. 1,55 m.

Westlich bzw. östlich schließen die Garage Ringstraße 36 bzw. die Außenwand des Wohnhauses Ringstraße 32 der neuzeitlichen Nachbarbebauung an. In diesen Bereichen ist keine Stadtmauer mehr vorhanden. Südlich der Stadtmauer schließen rechtwinklig die ca. 70 bis 90 cm hohen Natursteinsockel der ehemals vorhandenen Scheune an. Nördlich der Stadtmauer befindet sich eine Grasfläche.

Der Stadtmauerabschnitt ist als flächig verputztes, steinsichtiges Bruchsteinmauerwerk, teils aus großformatigen, Muschelkalk-Mauersteinen errichtet. In den oberen 70 bis 80 cm deuten Veränderungen im Mauergefüge (Steinformate, Fugenbild, Mauertechnik) auf eine nachträgliche Erhöhung der Mauer hin. In diesen Bereichen war ursprünglich ein Wehgang mit Brustwehr ausgebildet, der im 18./19. Jahrhundert abgebrochen wurde (siehe Befunddokumentation Nummerger). Die heutige Mauerkrone ist als unregelmäßiges Abdeckmauerwerk ausgebildet. Im Zuge des Abbruchs der Scheune wurde die Mauerkrone mit einer Folie abgedeckt.

Am westlichen Abschnittsende befindet sich ein ca. 1,35 m breiter und ca. 2,50 m hoher Durchgang in der Stadtmauer. Der nachträglich hergestellte Durchbruch wird von insgesamt fünf Holzbalken, mit lichten Abständen untereinander zwischen ca. 8 bis 15 cm, überspannt. Bündig mit der nördlichen Wandfläche befindet sich eine Holztür mit eichenem Holzsturz und beidseitigen Holzpfosten.

Im Bereich des Durchgangs sind Treppenstufen vorhanden, die den geringen Höhenunterschied zwischen dem Gelände südlich und nördlich der Stadtmauer überbrücken.

2.1.3 Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das nachfolgend beschriebene Schadensbild bezieht sich überwiegend auf die südliche Wandfläche. Die nördliche Wandfläche ist aufgrund des starken, flächigen Efeubewuchses, mit Geflechten aus zentimeterdicken Wurzeln, und am Mauerfuß gelagerten Dachziegeln, nur in sehr kleinen Bereichen einsehbar. Aufgrund des Bewuchses kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Schadensbild im Wesentlichen dem der südlichen Wandfläche entspricht.

Der Fugenmörtel der ehemals flächigen Mauerwerksverfugung ist größtenteils stark verwittert, hat seine Bindekraft verloren oder fehlt bereits vollständig bis in größere Tiefen. Im Bereich der schadhaften Verfugung sind Hohlräume im Mauerwerk ersichtlch.

Projekt: Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort: 74357 Bönningheim
Projekt-Nr.: 18-009

März 2019

Am östlichen Mauerfuß, im Anschluss an die Außenwand des Nachbargebäudes, ist das Mauergefüge stark gestört. Mehrere Mauersteine sind infolge Feuchte- und Frosteinwirkungen verwittert und kleinteilig auseinander gebrochen. Über eine Fläche von ca. 1,2 m² ist das Mauerwerk bis in eine Tiefe von ca. 60 cm ausgebrochen. Im darüber liegenden Mauerwerk sind, entlang der gemauerten Hauswand, ebenfalls zahlreiche Fehlstellen vorhanden.

Das Mauerwerk direkt oberhalb des westlichen Durchgangs weist große Fehlstellen und Ausbrüche über nahezu die gesamte Mauerdicke auf. Die noch vorhandenen Mauersteine sind teilweise lose aufeinander geschichtet und ohne Verbund gemauert. Aufgrund der zahlreichen Schäden und Mängel kann das Mauerwerk keine lastabtragende Funktion mehr übernehmen, so dass derzeit das Gewicht des Mauerwerks größtenteils von den Holzbalken übernommen werden muss. Zur Entlastung der Holzbalken wurden diese mittels Stahlspröße abgestützt. Nach der Wiederherstellung und Sicherung des Mauerwerks können diese wieder ersatzlos ausgebaut werden.

Das Mauergefüge im Bereich der Mauerkrone ist, soweit ersichtlich, aufgelockert und sollte daher bis zu den festen Steinlagen abgetragen werden.

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- Gründliches und vorsichtiges Entfernen des gesamten Efeubewuchses auf den Mauerflächen und der Mauerkrone einschl. vollständigem Ausräumen des Wurzelwerks.
- Spießmaßnahmen im Bereich des Durchgangs. Die vorhandenen Holzbalken müssen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen flächig unterstützt werden. Die Abstützung dient dabei gleichzeitig als Schalung für das neu zu errichtende Mauerwerk oberhalb des Durchgangs.
- Wiederherstellen des Mauerwerks oberhalb des Durchgangs. Das Mauerwerk muss so ausgebildet werden, dass seine tragende Funktion wieder sichergestellt ist., ggf. Einbau von Nadelankern als „Bewehrung“ des Mauerwerks
- Ausmauern von Fehl- und Hohlstellen mit artgleichem Material
- Austausch stark geschädigter Einzelsteine
- Reinigen der Mauerflächen durch Auskratzen des schadhafte Fugenmörtels
- Abtrag des geschädigten und losen Mauerwerks im Bereich der Mauerkrone einschl. Zwischenlagerung der Mauersteine
- Anliefern von Mauersteinen (Muschelkalksteine entsprechend dem Bestand)

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Fortsetzung

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- Herstellen der Mauerkrone als verputztes Abdeckmauerwerk. Die Mauerkrone muss so ausgebildet werden, dass sich das Oberflächenwasser nicht auf der Mauer ansammeln und ungehindert abfließen kann.
- Maschinelle Neuverfugung mit Trasskalkmörtel und herstellen der Stein-sichtigkeit
- Mauerwerksverfestigung: Verfestigung von Mauerbereichen mit großen Hohlräumen durch Injektion von Trasskalk-Verpressmörtel

Alle weiteren, zusätzlich erforderlichen, Arbeiten, wie z.B. Gerüstbau- und Nebenarbeiten, können dem Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung entnommen werden.

2.2 Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 mit Abdeckmauerwerk des Gewölbekellers

2.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Bestandsuntersuchung sollte auftragsgemäß nur ein kleiner Bereich des Turmmauerwerks sowie das Abdeckmauerwerk des Gewölbekellers begutachtet werden.

Anlass zur Begutachtung des Turmmauerwerks gaben Mörtelstücke und kleinere Mauersteine, die sich aus dem Mauerwerk gelöst hatten und auf die angrenzenden Dachflächen bzw. die Hoffläche vor dem Turm gestürzt waren. Im Bereich des Gewölbekellers konnte im Laufe des vergangenen Jahres zunehmend der Eintritt von Oberflächenwasser über das Abdeckmauerwerk sowie der Teileinsturz des Mauerwerks im Bereich des östlichen Lichtschachtes beobachtet werden.

2.2.2 Beschreibung Schadstelle Turmmauerwerk, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Die Schadstelle des Turmmauerwerks befindet sich im südwestlichen Segment des kreisrunden Ganerbenturmes, in einer Höhe von ca. 8,0 bis 9,0 m über dem Geländeneiveau des Burgplatzes, und stellt augenscheinlich die ca. 1,50 x 3,00 m große Abbruchkante einer ehemals vorhandenen, ins Turmmauerwerk einbindenden Mauerwerkswand dar.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Infolge von Witterungseinflüssen hat der vorhandene Fugenmörtel seine Bindekraft verloren und löst sich zunehmend von den Steinoberflächen ab. Mit dem fortschreitenden Fehlen des Fugenmörtels werden die, teilweise kleinformatigen, Mauersteine ebenfalls lose und brechen aus dem Mauergefüge aus. Vereinzelt sind bereits Fehl- und Hohlstellen ersichtlich. Die freiliegenden Sandsteine zeigen an den Oberflächen eine deutliche Riss- und Schalenbildung auf.

Unterhalb der westseitigen Türe ist eine der beiden Sandsteinschwellen gebrochen. Im darunter liegenden Mauerwerk sind ebenfalls Mauerwerksausbrüche vorhanden.

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- Entfernen des schadhaften und losen Fugenmörtels. Lose Mauersteine werden mittels Holzkeile gesichert.
- Ausmauern von Hohl- und Fehlstellen mit artgleichem Material
- Austausch stark geschädigter Einzelsteine
- Konservierungsmaßnahmen an den Sandsteinen. Der exakte Umfang und die Art der erforderlichen Konservierungsarbeiten können erst nach der Gerüststellung und der Begutachtung aus der Nähe festgelegt werden.
- Neuverfugung des Mauerwerks als Handverfugung.

Alle weiteren, zusätzlich erforderlichen, Arbeiten, wie z.B. Gerüstbau- und Nebearbeiten, können dem Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung entnommen werden.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort:	74357 Bönningheim
Projekt-Nr.:	18-009

März 2019

2.2.3 Beschreibung Abdeckmauerwerk Gewölbekeller, Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Beschreibung:

Im Bereich des Ganerbenturmes befinden sich mehrere Gewölbekeller. Der Zugang zu den Kellern ist vom Burgplatz her über den östlichen Anbau des Wohnhauses Burgplatz 1 und einer direkt anschließenden, steilen Holztreppe möglich.

Der ebenfalls überwölbte Zugangsbereich, dessen Gewölbemauerwerk sich über dem außenseitigen Geländeniveau befindet, ist oberseitig mit einem flächigen Abdeckmauerwerk überbaut.

Die ca. 6,45 m breite Überbauung ist als schräge, trapezförmige Fläche ausgebildet, die am östlichen Ende in ein ca. 0,95 bis 1,20 m hohes, senkrechtes Mauerwerk übergeht. Den südlichen Abschluss bildet eine, ebenfalls senkrechte, Mauerwerkswand, in der sich die Zugangstüre in die Gewölbekeller befindet. Den nördlichen Abschluss bildet die massive Zugangstreppe zum Turm. Westlich schließt das Abdeckmauerwerk als horizontale Fläche direkt an das Turmmauerwerk bzw. die Außenwand des Wohnhauses an.

Das Abdeckmauerwerk wurde als verputztes Schichtenmauerwerk, aus quaderförmigen Sandstein-Werksteinen mit behauener Oberfläche, errichtet. In der östlichen Mauerwerkswand befindet sich eine ca. 0,70 x 0,70 m große Lichtschachtöffnung, die außenseitig mit einem Lochblech abgedeckt ist.

Zum Schutz vor Durchfeuchtung des Gewölbekellers wurde das Abdeckmauerwerk vor einiger Zeit flächig mit einer Kunststoffolie überspannt.

Schadens- und Mängelbericht:

Das Mauerwerk wurde im Zuge früherer Sanierungsmaßnahmen mit einem sehr harten Zementmörtel verputzt. Der Fugenmörtel weist zahlreiche Risse, Abplatzungen und Fehlstellen auf, über die das Oberflächenwasser in den Unterbau und somit in das Gewölbemauerwerk eindringen kann. Die Anschlussfuge an das Turmmauerwerk wurde mit dem gleichen Mörtel ausgeführt und weist ebenfalls Risse auf.

Die Steinoberflächen sind mit Moos überwachsen und teilweise mit abgetrockneten Wurzeln überzogen, die auf einen früheren Bewuchs der gesamten Fläche schließen lassen.

Die Lichtschachtöffnung wird von einem schmalen Betonsturz überspannt, über dem Ziegelsteine und eine Betonplatte eingebaut wurden. Hinter der Öffnung sind vom Gewölbekeller aus Reste des ehemaligen Sandsteinsturzes ersichtliche. Das Mauerwerk im Bereich des Lichtschachtes ist teilweise eingestürzt.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- **Gründliches Reinigen des Mauerwerks mittels Hochdruckreiniger und Entfernen sämtlicher Wurzelreste**
- **Ausbau des zementhaltigen, harten Fugenmörtels einschl. der Anschlussfuge an das Turmmauerwerk.**
- **Ausbau des Betonsturzes im Bereich der Lichtschachtöffnung.**
- **Wiederaufmauern der eingestürzten Mauerbereiche mit den vorhandenen Steinen bzw. neu angelieferten, artgleichen Mauersteinen.**
- **Einbau eines Sandsteinsturzes**
- **Maschinelle Neuverfugung mit Trasskalkmörtel und herstellen der Stein-sichtigkeit**

Alle weiteren, zusätzlich erforderlichen, Arbeiten, wie z.B. Gerüstbau- und Nebenarbeiten, können dem Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung entnommen werden.

2.3 Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53

2.3.1 Vorbemerkungen

Bei dem Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53 handelt es sich um einen Abschnitt der Stadtmauer, der innenseitig, aufgrund der ehemals direkt angebauten Scheune noch nicht saniert wurde. An den westlich und östlich anschließenden Mauerflächen sowie an der Außenseite der Mauer wurden in den vergangenen Jahren bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Bestandsuntersuchung umfasst daher nur die Innenflächen und die Mauerkrone der Stadtmauer.

2.3.2 Beschreibung des Stadtmauerabschnitts

Der Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53 befindet sich am südlichen Rand des historischen Stadtkerns von Bönningheim in unmittelbarer Nähe des Stadionschen Schlosses. An die Außenseite der Stadtmauer, d.h. südlich der Mauer, grenzen direkt die Parkplätze der Bleichwiese an. Nördlich der Mauer befinden sich die Gartenflächen der Wohnbebauung.

Der zu bearbeitende Mauerabschnitt hat eine Länge von ca. 15,50 m und eine Höhe von ca. 5,20 bis 5,50 m. Die Mauerdicke beträgt ca. 1,50 m.

Projekt: Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
Ort: 74357 Bönningheim
Projekt-Nr.: 18-009

März 2019

Die Mauer wurde als flächig verfugtes, steinsichtiges Bruchsteinmauerwerk überwiegend aus Muschelkalksteinen unterschiedlichster Formate und Abmessungen, errichtet. Die Mauerkrone wurde als verfugtes Abdeckmauerwerk ausgebildet.

Der Umriss der ehemals vorhandenen Scheune zeichnet sich in den Mauerflächen als deutlich sichtbare Linie zwischen neu verfugtem Mauerwerk und Mauerwerk mit verwitterter Verfugung ab.

2.3.3 Schadens- und Mängelbericht, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Der Fugenmörtel der ehemals flächigen Mauerwerksverfugung ist größtenteils verwittert, hat seine Bindekraft verloren oder fehlt bereits vollständig bis in größere Tiefen. Im Bereich der schadhaften Verfugung sind Hohlräume im Mauerwerk ersichtlich, teilweise hat sich Bewuchs angesiedelt.

Im Bereich des Mauerfußes sind in Abschnittsmitte, in einem Abstand von ca. 1,80 m, zwei große Mauerausbrüche vorhanden. Der östliche Ausbruch hat eine Breite von ca. 2,00 m, eine maximale Höhe von ca. 1,50 m und eine Tiefe von ca. 1,00 m. Das freiliegende Kernmauerwerk wurde stellenweise mit Einkornbeton gesichert. Der westliche, etwas kleinere Ausbruch, hat die Abmessungen Breite x Höhe x Tiefe = ca. 1,20 x 1,15 x 0,90 m.

Verteilt über die gesamte Mauerfläche sind weitere kleinere Ausbruch- und Fehlstellen im Mauerwerk ersichtlich. Einzelne Mauersteine sind infolge Verwitterung geschädigt.

Am westlichen Abschnittsende weist das Mauergefüge im Bereich des Mauerfußes starke Schädigungen auf, einzelne Steine haben sich bereits aus dem Mauerverband gelöst.

Das kleinformatische Mauerwerk der Mauerkrone ist, soweit ersichtlich, aufgelockert und sollte daher bis zu den festen Steinlagen abgetragen werden.

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- Reinigen der Mauerflächen durch Auskratzen des schadhaften Fugenmörtels, Entfernen des Bewuchses und von Fremdmaterialien (z.B. Bauschaum, etc.)
- Ausmauern von Fehlstellen mit artgleichem Material
- Austausch stark geschädigter Einzelsteine
- Ausmauern der großen Ausbrüche mit artgleichem Material. Die Ausmauerung erfolgt als Bruchsteinmauerwerk entsprechend dem Bestand.
- Abtrag des geschädigten und losen Mauerwerks im Bereich der Mauerkrone einschl. Zwischenlagerung der Mauersteine
- Anliefern von Mauersteinen (Muschelkalksteine entsprechend dem Bestand)

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Fortsetzung

Maßgebende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen:

- Herstellen der Mauerkrone als verputztes Abdeckmauerwerk. Die Mauerkrone muss so ausgebildet werden, dass sich das Oberflächenwasser nicht auf der Mauer ansammeln und ungehindert abfließen kann.
- Maschinelle Neuverfugung mit Trasskalkmörtel und herstellen der Stein-sichtigkeit
- Mauerwerksverfestigung: Verfestigung von Mauerbereichen mit großen Hohlräumen durch Injektion von Trasskalk-Verpressmörtel

Alle weiteren, zusätzlich erforderlichen, Arbeiten, wie z.B. Gerüstbau- und Nebenarbeiten, können dem Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung entnommen werden.

3 Kosten

Die erforderlichen Maßnahmen zur denkmalgerechten Instandsetzung der Stadtmauerabschnitte und die daraus resultierenden Kosten sind in der beiliegenden Kostenberechnung aufgeführt.

4 Fördermöglichkeiten Denkmalpflege

Für die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen an den denkmalgeschützten Abschnitten der ehemaligen Stadtbefestigung besteht die Möglichkeit im Rahmen der Denkmalförderung Gelder beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen.

Die Förderung wird anhand der denkmalbedingten Mehraufwendungen berechnet und könnte sich nach ersten Berechnungen auf ca. brutto € 55.000,- belaufen (ca. 25 bis 30% der Baukosten einschließlich Nebenkosten).

Der entsprechende Zuschussantrag für das Förderjahr 2020 muss fristgerecht bis zum 01.10.2019 beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, eingereicht werden. Die Entscheidung über die Bewilligung und tatsächliche Höhe der Zuschüsse (Zuwendungsbescheid) erfolgt in der Regel im Frühjahr (April bis Juni) des jeweiligen Förderjahres.

Projekt:	Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlossstraße 53, Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim	
Ort:	74357 Bönningheim	
Projekt-Nr.:	18-009	März 2019

Mit der Baumaßnahme darf erst nach der Erteilung der Zuschussbewilligung begonnen werden, wobei bereits die Vergabe von Aufträgen als Baubeginn gewertet wird. Falls die Baumaßnahme vor Erhalt des Zuwendungsbescheides erfolgen soll, muss der vorzeitige Baubeginn, mit fachtechnischer Begründung, beim Regierungspräsidium beantragt werden. Sobald die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt, kann, ohne Gefährdung der Zuschussgelder, mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Informationen zu weiteren Möglichkeiten der Denkmalförderung, durch z.B. DSD (Deutsche Stiftung Denkmalschutz), Denkmalstiftung Baden-Württemberg, können beim Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, eingeholt werden.

5 Terminplanung

Im Hinblick auf die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wäre nachfolgende Terminplanung denkbar:

- **April 2019: Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg).**
Anmerkung: der Antrag wurde bereits gestellt
- **Mai / Juni 2019: Zuschussantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (nach Vorlage der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung) und Antrag auf vorzeitigen Baubeginn (Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB))**
- **Juli / August: Ausschreibung (die 3 Stadtmauerabschnitte werden als eine Maßnahme ausgeschrieben)**
- **20.09.2019: GR-Sitzung; Beschluss und Vergabe der Arbeiten (UB muss vorliegen)**
- **Oktober / November 2019: Baubeginn**
- **Ausführungszeitraum bis etwa April 2020**

Bietigheim, den 31.03.2019

V. Wurst

V. Wurst

Fotodokumentation

zur Bestandsuntersuchung / Schadens- und Mängelbericht

- Auszug -

Projekt: Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schlosstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim

Ort: 74357 Bönningheim

Projekt Nr.: 18-009

Aufnahmedatum: März 2019

Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34: Bild 1 bis Bild 2

Turm Ganerbenburg Burgplatz 2: Bild 3 bis Bild 6

Stadtmauerabschnitt Schlosstraße 53: Bild 7 bis Bild 8

Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34



Bild 1: Ansicht Süd; rechts: Außenwand Gebäude Ringstraße 36; links: Garage Ringstraße 32



Bild 2: Detailaufnahme Mauerdurchbruch; Mauerwerk oberhalb des Durchbruchs mit starken Schädigungen \Rightarrow Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet; Holzstürze mit Notsicherung

Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2



Bild 3: Turm der Ganerbenburg, Ansicht vom Burgplatz, Ansicht Süd-Ost; die rot umrandeten Bereiche waren Bestandteil der Untersuchungen



Bild 4: Ansicht der Schadstelle vom Gebäude Burgplatz 1 aus; Schäden an den Sandsteinoberflächen; loser Fugenmörtel und lose Mauersteine



Bild 5: Abdeckmauerwerk des Gewölbekellers östlich des Turmes, Ansicht Nord-Ost; die Schutzfolie wurde für die Begutachtung kurzzeitig abgenommen



Bild 6: Lichtschacht, Ansicht vom Gewölbekeller; eingestürztes Mauerwerk im Bereich des Lichtschachtes; Betonsturz als Ersatz für abgebrochenen Sandsteinsturz



Stadtmauerabschnitt Schlossstraße 53



Bild 7: Ansicht Nord (Innenseite der Stadtmauer); der noch zu sanierende Bereich befindet sich zwischen den gestrichelten Linien



Bild 8: schadhafte und fehlende Verfügung; Fehlstellen im Mauerwerk; Bewuchs in den Fugen

Projekt: 18009 Stadtmauerabschnitte Ringstraße 34 und Schloßstraße 53,
Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 in 74357 Bönningheim
LV: 18009-01 Kostenberechnung Instandsetzung Natursteinmauerwerk
Angebot: **Kostenberechnung**

Datum: 31.03.2019
Seite: - 2 -

ZUSAMMENSTELLUNG

Pos.Nr.	Beschreibung	GB
1.1	Gerüstbauarbeiten	3.408,00 €
1.2	Instandsetzung Natursteinmauerwerk	59.420,00 €
1.3	Nebenkosten	12.580,00 €
1	Summe Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34	75.408,00 €
2.1	Gerüstbauarbeiten	9.500,00 €
2.2	Instandsetzung Natursteinmauerwerk Turm	10.300,00 €
2.3	Instandsetzung Abdeckmauerwerk Gewölbekeller	11.940,00 €
2.4	Nebenkosten	6.400,00 €
2	Summe Stadtmauerabschnitt Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 einschl. Abdeckmauerwerk Gewölbekeller	38.140,00 €
3.1	Gerüstbauarbeiten	3.944,00 €
3.2	Instandsetzung Natursteinmauerwerk	38.457,50 €
3.3	Nebenkosten	8.400,00 €
3	Summe Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53	50.801,50 €
1	Stadtmauerabschnitt Ringstraße 34	75.408,00 €
2	Stadtmauerabschnitt Turm der Ganerbenburg Burgplatz 2 einschl. Abdeckmauerwerk Gewölbekeller	38.140,00 €
3	Stadtmauerabschnitt Schloßstraße 53	50.801,50 €
	Summe Kostenberechnung Instandsetzung Natursteinmauerwerk	164.349,50 €
	Kostenberechnung Instandsetzung Natursteinmauerwerk	
	Nettosumme	164.349,50 €
	19 % Umsatzsteuer	31.226,41 €
	Bruttosumme	<u>195.575,91 €</u>

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/070

Federführung:

Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Mühlbauer, Doris

Fachgebiet Liegenschaften

Reg.Nr. 782.129

Datum 02.04.2019

Betreff:

Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schloßberg) - Abstimmung Entwurf Wege- und Gewässerplan

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	07.04.2017	öffentlich	Top 3	2017/068
Gemeinderat	29.06.2018	nicht öffentlich	Top 3	
Technischer Ausschuss	14.03.2019	nicht öffentlich	Top 2	2019/049

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Bönningheim stimmt dem vorliegenden Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG einschließlich des Kosten- und Finanzierungsplans zu. Die durch die Erhöhung des Kostenanteils der Stadt von 70.000 € auf 84.500 € notwendigen Mehrkosten sind im Haushaltsplan 2020 zu finanzieren.
2. Die Stadt Bönningheim erteilt ihr Einvernehmen über Linienführung und Ausbaustandard der im Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG ausgewiesenen öffentlichen Feld- und Waldwege.
3. Die Stadt Bönningheim verpflichtet sich, die im Entwurf des Plan nach § 41 FlurbG ausgewiesenen landschaftspflegerischen Anlagen entsprechend des von der Flurneuordnung aufgestellten zugehörigen Pflegeplans im Interesse einer nachhaltigen Sicherung zu pflegen.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2015 wurden Überlegungen zur Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein angestellt. In der Gemeinderatsitzung vom 07.04.2017 wurden dann die wegbereitenden Beschlüsse zur tatsächlichen Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens gefasst. In der Sitzung vom 29.06.2018 wurde schließlich noch die Erhöhung des städtischen Kostenanteils von 50.000 € auf 70.000 € beschlossen.

Entgegen der bisherigen Planungen haben sich verschiedene Änderungen in der Aufstellung des Wege- und Gewässerplans ergeben, die unter anderem eine weitere Kostensteigerung für die Stadt Bönningheim mit sich bringen. Der Sachverhalt wird in der Anlage 1 „Abstimmung Entwurf Wege- und Gewässerplan“ vom Geschäftsteil Flurneueordnung des Landratsamtes Ludwigsburg dargestellt und wurde bereits in der TA.-Sitzung vom 14.03.2019 positiv vorberaten.

Ein aktueller Entwurf des Wege- und Gewässerplans (Anlage 2) sowie eine aktuelle Kostenübersicht (Anlage 3) sind zudem beigefügt.

Ein Vertreter der unteren Flurbehörde wird in der Sitzung des Gemeinderats einen aktuellen Sachstandsbericht geben und über das weitere Vorgehen im Flurbereinigungsverfahren informieren.

Anlagen: Anlage 1 - Abstimmung Entwurf Wege- und Gewässerplan
 Anlage 2 - Entwurf Wege- und Gewässerplan (Stand 28.02.2019)
 Anlage 3 - Kostenübersicht (Stand 28.02.2019)

**Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schloßberg)**

Landkreis Ludwigsburg

Verfahrens-Nr.: 4564

Abstimmung Entwurf Wege-und Gewässerplan

Erläuterung im Technischen Ausschuss am 14.03.2019,
Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung am 12.04.2019

Sachverhalt:Planung:

In der Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schloßberg) liegt der Entwurf des Wege- und Gewässerplans vor.

Entgegen der bisherigen Planung haben sich verschiedene Änderungen ergeben. Unter anderem haben die Ergebnisse aufgrund der 2018 durchgeführten ökologischen Ressourcenanalyse zu Umplanungen geführt. Des Weiteren haben sich die Hinweise auf eine mögliche Bauschuttablagerung im Bereich der Flurstücke Nr. 81/1, 81/2 und 82 herausgestellt. Dieser Bereich wird durch die geplante Wasserableitung aus dem Baugebiet „Schlossfeld II - Süd“ und durch den Bau des neuen Weges angeschnitten. Im Sommer 2019 sollen in diesem Bereich zusammen mit dem Bauhof Schürfe durchgeführt werden. Es wird momentan davon ausgegangen, dass der Bauschutt entfernt werden muss.

Nachdem die Entwässerungsplanung für das Baugebiet „Schlossfeld II - Süd“ geändert wurde, war auch die Wasserableitung im Flurbereinigungsgebiet anzupassen.

Kosten:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen (ohne die Kosten für die Tröpfchenbewässerung) ca. 478.000 €. Dazu werden von Bund und Land Zuschüsse in Höhe von ca. 358.500 € erwartet. Diese Zuschüsse bestehen aus einem Grundzuschuss für Rebverfahren in Höhe von 65 % sowie einem ökologischen Zuschlag und einem ILEK-Zuschlag von vermutlich 10 %. Somit wird insgesamt mit einem Zuschusssatz von 75 % gerechnet. Der Zuschlag wird allerdings erst zur Genehmigung des Wege- und Gewässerplans vom Zuschussgeber festgesetzt.

Der verbleibende Anteil von 119.500 € ist von den Eigentümern zu tragen. Nachdem sich die Stadt auch im abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren Bönningheim-Hofen (Berg) an den Kosten beteiligt hat, wurde in den Gemeinderatssitzungen am 07.04.2017 und 29.06.2018 ein freiwilliger Beitrag zur Senkung der Teilnehmerbeiträge in Höhe von insgesamt 70.000 € zugesichert.

Aufgrund der aktuellen Planung ist eine Erhöhung des Anteils der Stadt auf 84.450 € vorgesehen.

Pflegeplan:

Im Flurbereinungsverfahren werden als Ausgleich für die Eingriffe der Flurbereinigung zusätzliche Landschaftselemente angelegt.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen gehen in das Eigentum der Stadt Bönningheim über. Die Stadt ist für das Einhalten und die Durchführung der Pflegemaßnahmen zuständig.

Die Maßnahmen erstrecken sich auf zwei Bereiche:

1. Böschung nördlich des neuen Weges mit Rasenverbundsteinen
2. Trockenmauerkomplex

Die Grünland- und Böschungsflächen einschließlich des Mauerfußes der Trockenmauer sind 2 x jährlich zu mähen. Erster Mahdzeitpunkt um den 15. Juni, zweiter Schnitt im Hochsommer (ab Mitte August). Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Die Trockenmauern benötigen keine regelmäßige Pflege, lediglich ein starker Bewuchs mit Efeu wäre zu entfernen.

Die voraussichtlich anfallenden Pflegekosten für die Unterhaltungspflege betragen insgesamt ca. 2.500 € pro Jahr.

Weiterer Zeitplan:

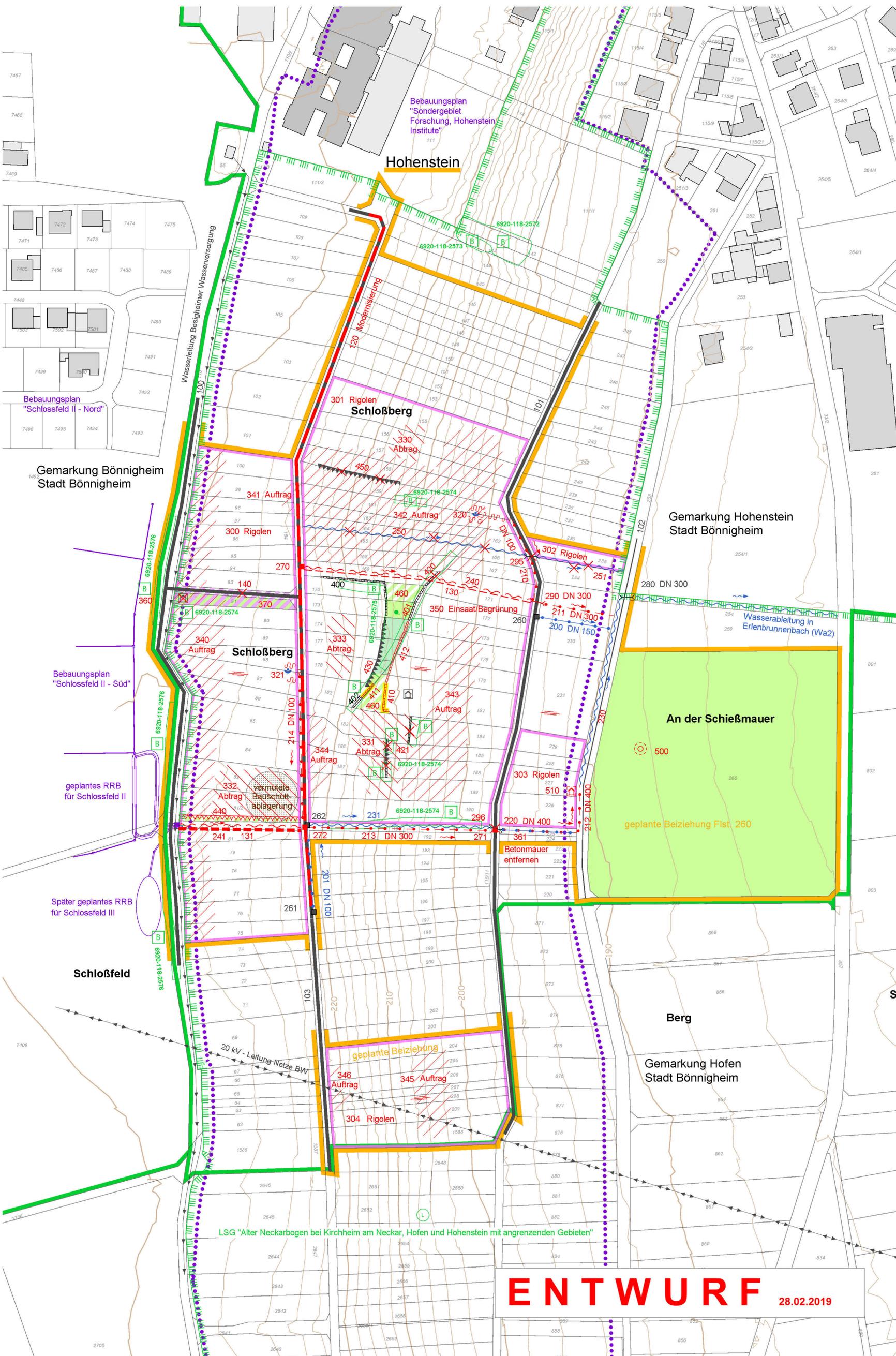
April 2019:	fachtechnische Durchsicht (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung)
April 2019 - Mai 2019	Einbeziehung der Öffentlichkeit nach §§ 18 - 21 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
Mai/Juni 2019:	Wertermittlung
Ende Juni 2019:	Anhörungsstermin zum Wege- und Gewässerplan
August 2019:	Genehmigung des Wege- und Gewässerplanes und Bewilligung der Zuschussmittel
November 2019:	Beginn der Baumaßnahmen

Am Sitzungsabend wird ein Vertreter der unteren Flurbereinigungsbehörde die Planung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Anlage:

- Wege- und Gewässerkarte DIN A3 (unmaßstäblich)

Anlage 2



Zeichenerklärung

vorhanden	geplant	
		Gebietsgrenze
		Gemarkungsgrenze
		Wegbefestigung mit Schotter, Kies o.ä.
		Weg ohne Befestigung
		Wegbefestigung mit Rasenverbundsteinen
		Wasserstapel/Wassergraben
		Rohrleitung mit Nennweite (DN)
		Naßstelle/Quelle
		Dränung
		Fließrichtung
		Landschaftsschutzgebiet (LSG)
		Biotop nach § 30 BNatSchG mit Nummer
		Rohrdurchlass mit Nennweite (DN)
		Geländeanpassung (Auftrag)
		Geländeanpassung (Abtrag)
		Trockenmauer
		Böschung
		Brunnen für Tröpfchenbewässerung
		Schacht
		Elektrische Leitung
		Wasserleitung
		Grünland
		Gehölz
		Weingarten
		Rebenaufbauplan
		Einzelbaum
		Ausgleichsmaßnahme
		Wengertüte
		vermutete Bauschuttablagung
		wegfallende Anlagen
		Rebumstellung mit Rigolen
		Bewirtschaftungsrichtung
		Höhenlinien
<i>Nachrichtliche Planung (Stadt Bönningheim) in violetter Farbe</i>		

Numerierungsschema:

- Wegebau: 100 - 103, 120, 130, 131, 140
- Wasserbau: 200, 201, 210 - 214, 220, 230, 231, 240, 241, 250, 251, 260 - 262, 270 - 272, 280, 290, 295, 296
- Bodenverbesserung und Rekultivierung: 300 - 304, 320, 321, 330 - 333, 340 - 346, 350, 360, 361, 370
- Landschaftsfliege: 400 - 402, 410, - 412, 420, 421, 430, 440, 450, 460
- Bewässerung: 500, 510

ENTWURF

28.02.2019



Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schloßberg)
 Landkreis Ludwigsburg Verf.-Nr. 4564

Wege- und Gewässerkarte mit Landschaftskarte
 Maßstab

Landratsamt Ludwigsburg
 Untere Flurbereinigungsbehörde

Gefertigt: _____

Flurbereinigung Bönningheim-Hohenstein (Schloßberg)

Kostenübersicht für die Stadt Bönningheim

Stand 28.02.2019

Verfahrensgröße: ca. 7,9 ha

Rebumstellungsgebiet: ca. 4,4 ha

Zusammensetzung der geplanten Kosten

Bezug ist immer der nicht durch Zuschuss gedeckte Anteil

Kosten gerundet

Erwarteter Zuschussatz 75 % (65 % Grundzuschuss + 10 % Zuschlag)

		Kosten	
		aktuell:	bisher:
1. Wegebau			
	Maßnahmen vollständig:	200,00 €	200,00 €
	Restliche Kosten werden zu 2/3 übernommen:	10.300,00 €	6.600,00 €
2. Wasserbau			
	Maßnahmen vollständig (Nutzen Baugebiet und Wunsch Verlegung):	24.500,00 €	25.200,00 €
	Restliche Kosten werden zu 2/3 übernommen:	600,00 €	1.400,00 €
3. Rekultivierung			
	Maßnahmen vollständig (Bezug Wasserbau, Wunsch Verlegung):	16.000,00 €	1.500,00 €
	Kosten werden zu 2/3 übernommen (Bezug Wege):	350,00 €	300,00 €
4. Beteiligung an der Ausgleichsmaßnahme			
	alles über Ausgleich ganz:	21.500,00 €	26.500,00 €
5. Umwelt-Baubegleitung		1.000,00 €	
6. Beteiligung VTG-Umlage (Baubetreuung)			
	Es werden die anteiligen Kosten für obige Summen übernommen:	10.000,00 €	8.300,00 €
	Summe Stadt (wenn alles über FNO gefördert werden kann)	84.450,00 €	70.000,00 €
	Rest Teilnehmer	35.050,00 €	27.000,00 €
	Gesamtkosten (25 %)	119.500,00 €	97.000,00 €

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/078

Federführung:

FB 2 - Ordnung, Kultur, Jugend und Soziales

Sachbearbeitung:

Kindler, Alexandra

Fachgebiet Ordnung

Reg.Nr. 022.310; 071.11

Datum 04.04.2019

Betreff:

Bestellung von Standesbeamten der Stadt Bönningheim

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Bönningheim bestellt Frau Nathalia Semmler mit Wirkung vom 13.04.2019 zur Vollstandesbeamtin der Stadt Bönningheim.
2. Der Gemeinderat der Stadt Bönningheim bestellt Frau Alexandra Kindler mit Wirkung vom 13.04.2019 zur Eheschließungsstandesbeamtin der Stadt Bönningheim.
3. Der Gemeinderat der Stadt Bönningheim bestellt Herrn Torben Pellkofer mit Wirkung vom 13.04.2019 zum Eheschließungsstandesbeamten der Stadt Bönningheim.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Zu 1

Die Zuständigkeit für die Bestellung und Abberufung der Standesbeamten obliegt gemäß der Hauptsatzung dem Gemeinderat.

Beurkundungen und Beglaubigungen für Zwecke des Personenstandswesens können jedoch gemäß § 2 Personenstandsgesetz (PStG) nur im Standesamt von hierzu bestellten Urkundspersonen (Standesbeamten) vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Ausstellung von Personenstandurkunden und sonstigen öffentlichen Urkunden.

Zu Standesbeamten dürfen daher gemäß §2 Abs. 3 PStG nur nach Ausbildung und Persönlichkeit geeignete Beamtinnen / Beamte und Beschäftigte bestellt werden, die die Einführungs- und Fortbildungslehrgänge an der Akademie für Personenstandswesen des Bundesverbands der Deutschen Standesbeamtinnen und Standesbeamten (BDS) in Bad Salzschlirf sowie die einschlägigen Fortbildungen, welche regelmäßig an den Landratsämtern durchgeführt werden, besucht haben.

Zu 2 und 3.

Gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 1 der „Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung des Personenstandsgesetzes“ (LVOPStG) können Städte und Gemeinden geeignete Bedienstete zu Eheschließungsstandesbeamten für ihren Zuständigkeitsbereich bestellen.

Die Bestellung von Eheschließungsstandesbeamten ist gemäß § 1 Absatz 5 LVOPStG sachlich auf die Vornahme von Eheschließungen und die dabei möglichen Beurkundungen von Namenserkklärungen der Ehepartner sowie die Erstaussstellung von Eheurkunden und die Ausstellung von Bescheinigungen, die mit der Eheschließung in Zusammenhang stehen, beschränkt.

Nicht erlaubt ist es dem Eheschließungsstandesbeamten jedoch, gemäß § 1 Absatz 7 LVOPStG, im Falle einer lebensgefährlichen Erkrankung (§ 13 Absatz 3 des Personenstandsgesetzes), eine Eheschließung vorzunehmen und an der Begründung einer Lebenspartnerschaft mitzuwirken.

Anlagen:

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/073

Federführung:

FB 3 - Finanzen und Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Thüry, German

Fachgebiet Liegenschaften

Reg.Nr. 622.31

Datum 02.04.2019

Betreff:

**Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts,
Flst. 496, Gemarkung Hofen**

Gremium

Gemeinderat

Sitzungstag

12.04.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Das nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bestehende Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Zwischen Privatpersonen wurde am 19.02.2019 ein Kaufvertrag über das Flurstück 496 (siehe Lageplan – Anlage 1) auf der Gemarkung Hofen beurkundet. Dieser ging bei der Stadt Bönningheim am 11.03.2019 ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baier 2. Änderung“. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche (Bauplatz), für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Wohngebäude vorsieht.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) steht der Stadt grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu. Die Stadt hat in öffentlicher Sitzung bis zum 11.05.2019 eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu treffen.

Das Vorkaufsrecht darf nach § 24 Abs. 3 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: Anlage 1 - Lageplan Flst. 496, Gemarkung Hofen

