

# Begründung

zum Bebauungsplan „Altstadt“

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

Aufgestellt: K-Br  
Stuttgart, den 26.04.2012/30.11.2012/8.11.2013/11.01.2019/12.04.2019

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

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

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

---

## **INHALT:**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| A   | BEGRÜNDUNG   | 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 | Verkehrserschließung .....                                 | 4  |
| 3.4 | Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....          | 4  |
| 4.  | Planinhalt Bebauungsplan .....                             | 5  |
| 4.1 | Städtebauliche Zielsetzung .....                           | 5  |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung .....                            | 5  |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung .....                            | 6  |
| 4.4 | Verkehrserschließung .....                                 | 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 .....  | 11 |
| 6.  | Maßnahmen zur Bodenordnung .....                           | 11 |
| 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 Bönnigheim 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 Bönnigheim 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          | 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 Bönnigheim 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. 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 Bönnigheim“ 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 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 Hinweise 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 Gebäudeabrisse 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 ab-

---

lesbar 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 fehlplaziert und ist daher nicht zulässig.

#### Dachfreisitze

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

#### Dachfenster

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

#### Solaranlagen

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

#### Dachrand

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

#### Dachmaterialien

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

### **4.9.3 Fassadengestaltung**

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gelten für die A-Baugebietsteile.

#### Lochfassade

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

eine geschossübergreifende Wandöffnung ebenso zugelassen werden, wenn die Charakter der Lochfassade als solcher erhalten bleibt.

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

#### Wandöffnungen und Gliederung von Wandöffnungen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von nur rechteckigen oder quadratischen Wandöffnungen unterstützt das traditionelle Erscheinungsbild von Fenstern und Türen der Altstadt von Bönnigheim. 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 notweniger 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.

#### 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.

#### 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 Bönnigheim erstellt. Auf den im Gutachten enthaltenen Denkmalpflegerische Werteplan 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

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 12.04.2019



**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER 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 15.04.2019

**Albrecht Dautel**

**(Bürgermeister)**