

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Vorlage Nr. 154/2019

Sitzung des Gemeinderates

am 10. Dezember 2019

-öffentlich-

Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“

- a) **Vorstellung und Billigung des Entwurfs**
- b) **Feststellung des Entwurfs**
- c) **Auslegungsbeschluss**

Beschlussantrag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 10.12.2019 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 10.12.2019, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

26.11.2019 / Stöhr-Klein, Gohm

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gewerbegebiet Lüssen war von Anfang an eine Stichstraße für eine eventuell spätere Möglichkeit der Gebietserweiterung in Richtung Osten eingeplant. Im Zuge der voranschreitenden Bebauung des Gebietes hat sich gezeigt, dass eine Verlegung dieses Stiches von der nördlichen Seite weiter in den Süden vorteilhaft wäre.

b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass die Verlegung des Stiches in Richtung Süden möglich wird, die Gebietsfestsetzungen bleiben erhalten.

c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lüssen“ dient der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Da die Größe des Plangebiets unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für welchen kein Umweltbericht erforderlich ist und von einer frühzeitigen Offenlage abgesehen werden konnte.

Hinweis:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 24.09.2019 wurde die Möglichkeit der Festsetzung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses für das Gewerbegebiet Lüssen in Erwägung gezogen.

Die Verwaltung hat die Fragestellung fachanwaltlich abklären lassen und muss empfehlen, eine solche Festsetzung mangels Rechtsgrundlage außen vor zu lassen.

26.11.2019 / Stöhr-Klein, Gohm

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung**

Maßstab 1 :1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320190490



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

Büro Plüderhausen

Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20

pluederhausen@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 10.12.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	10.12.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	10.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am.....	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von	bis	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Güglingen, den

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

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

Siehe Einschrieb im Plan

- a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)
- b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenverwendungsliste (siehe 1.9 a) Artenempfehlung) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind über den Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zuzuleiten.
- h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

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

Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belasten.

Die Leitungsrechte sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Stützmauern sind zulässig sofern der Zweck des Leitungsrechts und die Funktion der verlegten Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Lage und Ausführung der Stützmauern sind mit der Gemeinde und den Begünstigten des Leitungsrechts abzustimmen.

Für Wartung und Unterhaltung der Leitungen müssen die Zufahrt und der Zugang jederzeit gewährleistet sein.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ1): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzender Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind zulässig. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher:** Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose.

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend als Schotterrassen anzulegen. Zur Ansaat sind standortgerechte Saatgutmischungen zu verwenden. Einfriedungen sind zulässig.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- b) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Anschlüsse der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche dürfen je Baugrundstück auf einer Breite von insgesamt maximal 25 m erfolgen. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse sind mit der Stadt abzustimmen. Einzelzufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

1.12 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muss ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, als Materiallagerfläche oder als Stellfläche für Ausstellungsgegenstände benützt werden, sofern die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer dadurch nicht beeinträchtigt wird und andere Festsetzungen des Bebauungsplans dies zulassen.

Hinweise:

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich des großen römischen Siedlungsareals („Steinäcker/Lüssen“) sowie eines vorgeschichtlichen / evtl. mittelalterlichen Siedlungsbereichs. Es handelt sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Sollten Bodeneingriffe geplant sein, ist das Regierungspräsidium – Referat 86, Archäologische Denkmalpflege – frühzeitig zu beteiligen, da im Vorfeld archäologische Untersuchungen auf Kosten des Planungsträgers bzw. Bauherren notwendig sind. Sollten sich hier Befunde zeigen, so ist vor Baubeginn mit einer wissenschaftlichen Grabung zu rechnen, die mehrere Monate dauern kann.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Emissionen (z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift) sind hinzunehmen.
- e) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“

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

- a) Dachform: ohne Festsetzung
Dachneigung: Max. 20°
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Artenverwendungsliste siehe Umweltbericht).

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

Zäune entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht entlang von fahrbahnbegleitenden Gehwegen und Verkehrsgrünflächen) sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Stützmauern bis 1,5 m Höhe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

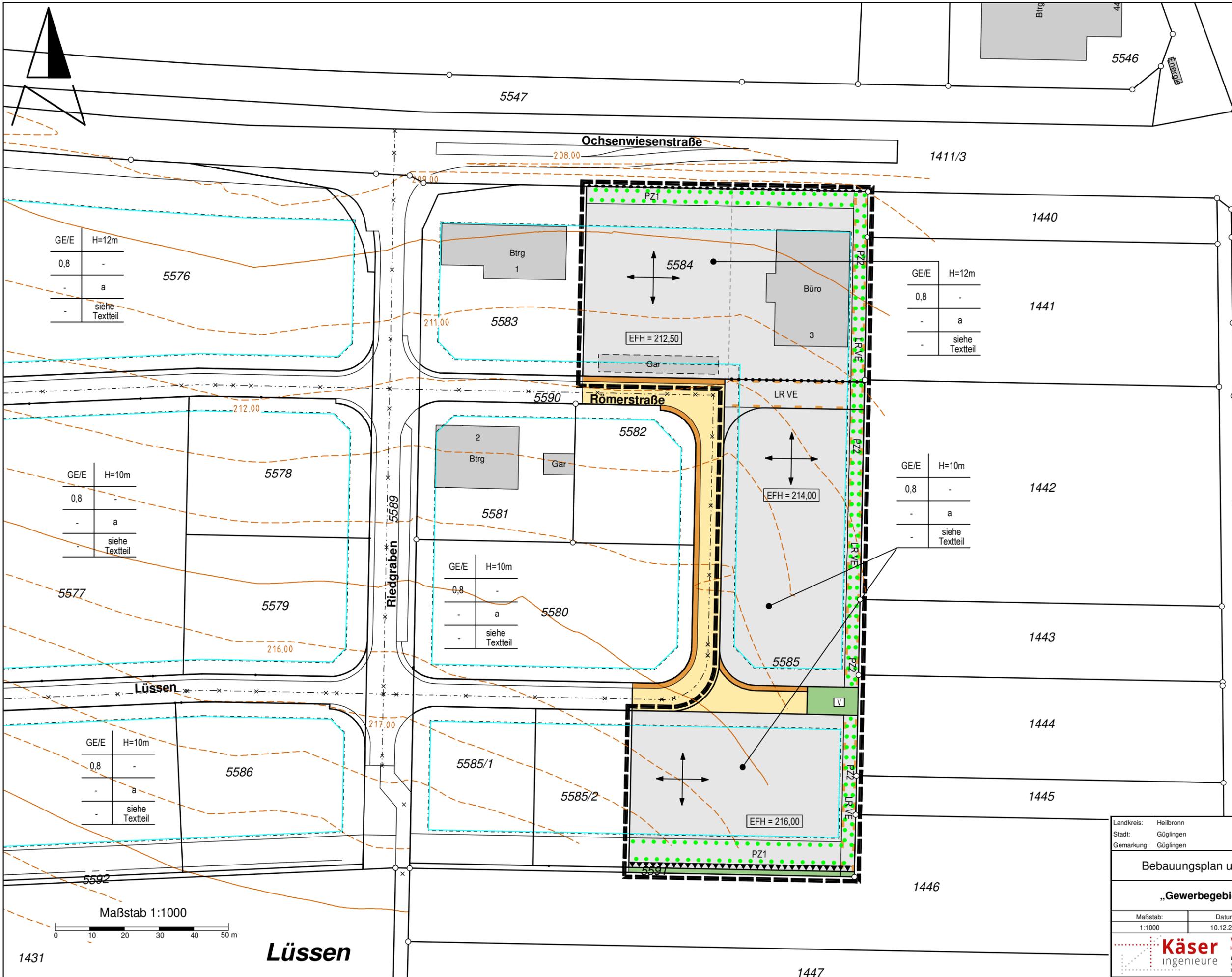
Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten

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

- a) Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zehn Sträucher zu pflanzen. Pflanzungen nach 1.9 a) können angerechnet werden.
- b) Stellplätze und die für den Betriebsablauf befestigten Flächen müssen durch eine mind. 1,5 m breite Begrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden.
- c) Für die Befestigung von Arbeits- und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.



- ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
 - GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung
 - Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
 - H Höhe baulicher Anlagen
 - 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Maß)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - ↕ Gebäudehaupttrichtung
 - Baugrenze
 - a besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
-	-
-	Bauweise
-	Dachform und Dachneigung
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
 - Gehweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Parkplatz
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 - ▲▲▲▲ Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwasserintritt
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - LR VE Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger gem. Textteil
 - Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
 - Pflanzzwang (PZ.) (PZ.) gem. Textteil
 - Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
 - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

GE/E	H=12m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

GE/E	H=10m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

GE/E	H=10m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

GE/E	H=12m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

GE/E	H=10m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

GE/E	H=10m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil



Lüssen

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Göggingen
 Gemarkung: Göggingen

Arbeitsplan

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	10.12.2019	320190490

Käser ingenieure
 Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Büro Unterguppenbach
 Kirchstraße 3, 74199 Unterguppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung

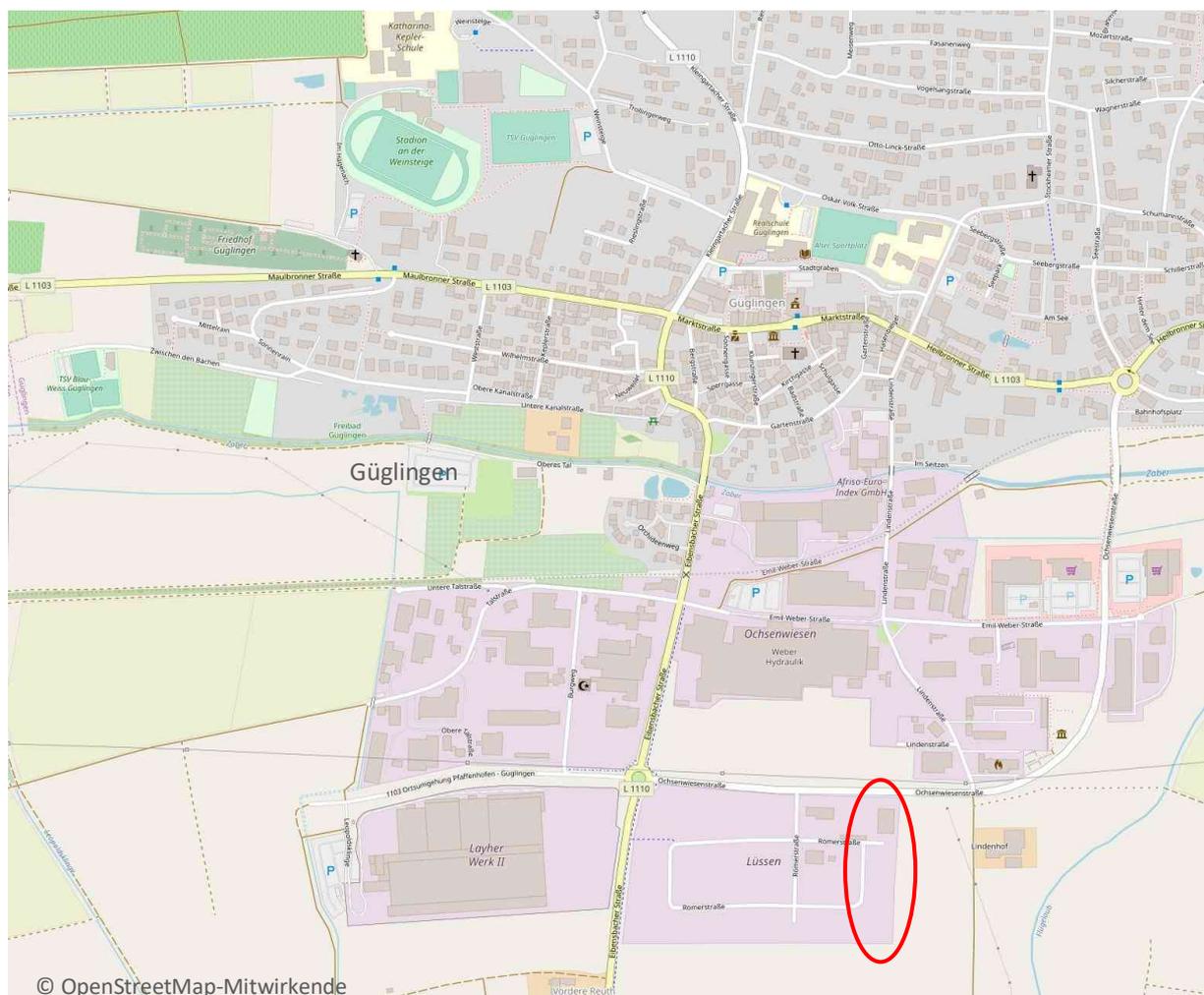
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Güglingen und umfasst den östlichen Rand des Gewerbegebiets Lüssen. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 5584, 5585 und Teile des Flurstücks Nr. 5590 Römerstraße).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf den noch unbebauten Flächen am östlichen Gebietsrand, plant die im Nordosten des Gewerbegebiets ansässige Firma HEP die Erweiterung ihres Betriebsgeländes. Geplant ist ein weiteres Bürogebäude und eine Lagerhalle. Um ein zusammenhängendes Firmengelände zu erhalten, soll die bestehende Verlängerung der Römerstraße verlegt werden. Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“, in Kraft getreten am 30.04.2015 überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest.

4. Planerische Zielsetzung/Festsetzungen/Änderungen

Die Firma HEP plant die Erweiterung ihres Betriebs. Ein zusammenhängendes Betriebsgelände soll möglichst reibungslose innerbetrieblichen Abläufe gewährleisten. Die bestehende Verlängerung der Römerstraße wird von der nördlichen an die südliche Ost-West-Verbindung verlegt.

Die Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen.

Die überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) und die Erdgeschossfußbodenhöhen werden an die neue Grundstücksaufteilung angepasst.

Die bisher zulässigen Zufahrtsbreiten sind für die vorgesehene Andienung eines Lagergebäudes nicht ausreichend. Die maximal zulässige Anschlussbreite der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 25 m erhöht.

Um Wartung und Unterhaltung der verlegten Leitungen zu gewährleisten und eine Befahrbarkeit z.B. für Einsatzfahrzeuge herzustellen, wird der Pflanzzwang entlang der östlichen Gebietsgrenze als Schotterrasen festgelegt.

Alle weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ werden übernommen. Ausgenommen sind Festsetzungen, deren Regelungsgegenstand sich außerhalb des reduzierten Geltungsbereichs befindet.

5. Verfahren nach § 13a BauGB / Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich auf das voll erschlossene Bauland im Gewerbegebiet Lüssen. Baufeldfreimachungen wie bspw. Rodungen oder Gebäudeabbrüche sind nicht erforderlich. Eine eventuelle nachteilige Betroffenheit von geschützten Arten ist daher nicht anzunehmen, d.h. mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts ist nicht zu rechnen.

aufgestellt:
Untergruppenbach, den 10.12.2019

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung