

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 5

Vorlage Nr. 31/2020

Sitzung des Gemeinderates

am 17. März 2020

-öffentlich-

Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“

- a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

Beschlussantrag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
- b) Die nachfolgend abgedruckte Satzung wird beschlossen.

21.02.2020 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“ auf den Weg zu bringen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.12.2019 auf den Weg gebracht. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden. Nach dieser Auslegung können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage 1 übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist. Weitere Anlagen sind der Plan, Textteil zum Planentwurf sowie die Begründung.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgewogen bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

b) Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99/100) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103), Novelle der LBO vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) – In Kraft 01.08.2019, hat der Gemeinderat am 17. März 2020 folgenden Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“, Gemarkung Güglingen beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung (10.12.2019), gefertigt vom Büro Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, 74199 Untergruppenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.12.2019, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 17.03.2020

Ulrich Heckmann
Bürgermeister

21.02.2020 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 17.03.2020

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.01.2020 - 03.02.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Wasserversorgungstechnik Kenngott vom 17.12.2019	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Cleeborn vom 20.12.2019	Auf Ihr Schreiben vom 16.12.2019 in der genannten Sache teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Cleeborn nicht tangiert sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr vom 20.12.2020	Durch die oben genannte in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt. Jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
4. Deutsche Bahn AG vom 02.01.2020	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
5. Stadtbauamt Stadt Güglingen vom 03.01.2020	Zu o. g. Bebauungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
6. Zweckverband Bodensee- Wasserversorgung vom 07.01.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
7. terranets bw GmbH vom 07.01.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	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.	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Pfaffenhofen vom 09.01.2020	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
9. Netze BW GmbH vom 13.01.2020	Im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Bebauungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
10. Amprion GmbH Leitungen Bestandssicherung vom 13.01.2020	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
11. Gemeinde Heuss-Stadt Brackenheim vom 13.01.2020	Mit Ihrem Schreiben vom 16.12.2019 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Lüssen, 1. Änderung“ der Stadt Güglingen gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
12. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 14.01.2020	Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden. Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es handelt sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Abgrenzung des Gewerbegebiets Lüssen bleibt unverändert. Die Öffentlichkeit konnte sich im Laufe der öffentlichen Auslage über die Planungsabsicht informieren.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich dem Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zur Zeit nicht vor</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 16.01.2020</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.01.2020</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S 5. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdische Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in Pfd.- und Dxf- Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Behauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefhaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationsline, während Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind.</p> <p>Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sen. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absendergenannte Adresse richten.</p> <p>Zur Kostentragung verwiesen wir auf die Korrespondenz zwischen Telekom und dem Ingenieurbüro IPPICH Jeweils vom 11.11.19 und 15.11.19.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
15. Unitymedia BW GmbH vom 23.01.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände	Kenntnisnahme.
16. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau vom 23.01.2020	<p>A. Allgemeine Angaben Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Lüssen, 1. Änderung“ in 74363 Güglingen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB), Gemeinde Güglingen, Teilort Güglingen, LKr. Heilbronn (TK 25: 6919 Güglingen, TK 25: 6920 Brackenheim) Ihr Schreiben Az. 621.4193 vom 16.12.2019 Anhörungsfrist 03.02.2020</p> <p>B. Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine.</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. S. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Stuttgart vom 29.01.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1 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 Kastle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel. 07111904-14224 Karsten.Grothe.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel: 07111904-15117 Birgit.Mueller.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Dr. Martin Hahn Tel.: 0711/904-45183 Martin.Hahn.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung auch in digitalisierter Form.</p>
<p>18. Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom 29.01.2020</p>	<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Güglingen. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange sind daher nicht zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Für die weitere Planung ist zu beachten, dass ausreichend öffentliche LKW-Stellplätze, insbesondere zur Abhaltung der Pausenzeiten, zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe ausreichend Parkmöglichkeiten auf öffentlicher und privater Fläche zu berücksichtigen. Gemäß der RAS 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) empfehlen wir eine Mindestfahrbahnbreite von 6,50 m für Gewerbestraßen einzuhalten.</p> <p>Die Zufahrtsituationen auf den privaten Grundstücken sind so großzügig zu planen, dass das Ein- und Ausfahren auch für große LKW mit Anhänger problemlos möglich ist und genug Rangierfläche besteht.</p> <p>Die im Textteil unter Punkt 1.12 b) genannte Festsetzung wird befürwortet. Wir begrüßen die Anlage der Gehwege.</p> <p>Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen müssen stets gegeben und frei sein. Es ist deshalb über die auf 2,50 m festgesetzte Höhe der Einfriedungen nochmals nachzudenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Lüssen sind abgeschlossen. Die Straßenbreite beträgt 6,5m. Entlang der Fahrbahn verläuft ein 1,5 m breiter Gehweg.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf ein problemloses Ein- und Ausfahren und auf eine ausreichende Rangierfläche ist bei der Planung der einzelnen Vorhaben zu achten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Anschlusspunkte mit übergeordneten Straßen. Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“.</p>
<p>19. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 31.01.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Ausfertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>20. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 42 Steuerung und Baufinanzen, Vertrags- und Verdingungswesen Vom 03.02.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung in dem oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ erstreckt sich bis zur Landesstraße L 1110. Die bezeichnete Änderung betrifft ausschließlich Grundstücke abseits der Landesstraße L 1110. In dem oben genannten Verfahren sind somit die Belange der Abteilung 4 nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>21. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 1</p>	<p>Gegen den aufzustellenden Bebauungsplan „Lüssen 1.Änderung“ erheben wir folgende Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Unser landwirtschaftlicher Betrieb von [REDACTED] befindet sich 100 m östlich vom Plangebiet. Unsere landwirtschaftlichen Eigentumsflächen die Flurstücke 1440, 1441, 1442, 1465 1446 grenzen direkt an das Baugebiet an. Auf den Flurstücken 1441 und 1442 befindet sich eine Erwerbsobstanlage, die durch unseren Betrieb selbstbewirtschaftet wird. Die Flurstücke 1440, 1446 und 1445 sind als Ackerland verpachtet und werden teilweise durch den Betrieb unseres Sohn [REDACTED] als Ackerland in seinem Betrieb bewirtschaftet.</p> <p>Wir befürchten, dass durch die Überbauung der Römerstraße eine Unterbrechung der westlichen Frischluftzufuhr von unserer Erwerbsobstanlage und unserer Hofstelle folgt. Wir bitten die Behörde, daher im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung sicherzustellen, dass durch die Art der Bebauung keine Beeinträchtigungen unserer landwirtschaftlichen Erwerbsobstgrundstücke und unserer Pachtflächen, sowie unserer Hofstelle drohen.</p> <p>Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung liegen nach unserer Auffassung nicht vor. Die Auswirkungen der Planung auf die Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu untersuchen insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen der Art und des Ausmaßes der möglichen baulichen Anlagen.</p> <p>Der Plan und Textteil des Bebauungsplan Lüssen und der 1. Änderung enthalten wenig Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Flurstücke.</p> <p>Die Höhenlage der Gebäude des Bebauungsplans und die bestehende Außenbereichsbebauung im Lindenhof stehen in Widerspruch zueinander, Der Lindenhof musste nach der Baubehörde im Gebiet tiefer gelegt werden, um die Landschaft in Güglingen nicht zu beeinträchtigen, warum dies nicht mehr zu beachten, ist nicht erklärlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hofstelle, als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, und die Erwerbsobstanlage grenzen größtenteils an die freie Landschaft. Deshalb wird davon ausgegangen, dass für die Erwerbsobstanlage und die Hofstelle eine ausreichende Frischluftzufuhr besteht.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig. Es handelt sich vorliegend um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Eingriff in die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“ bilanziert und entsprechend ausgeglichen. Gem. § 13 (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Gegenüber den angrenzenden Flurstücken gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Darauf wird z.B. in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen (2.2 Einfriedungen und Stützmauern).</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen des aktuell geltenden Bebauungsplans werden übernommen und lediglich aufgrund der geänderten Grundstücksaufteilung angepasst. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen und die Straßenhöhen orientieren sich am Bestandsgelände.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Festsetzung der Bauweise ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 1 BauNVO muss in einem Gutachten übergeprüft werden. Insbesondere, wenn hier ein 25 m langes Lagerhaus entstehen soll, dass die Grundsätze der bisherigen Planung des Baugebiets Lüssen aufhebt.</p> <p>Wir bitten Sie im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Abwägung unser angrenzendes Eigentum und unseren eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb der Gesamtabwägung zu berücksichtigen und alle erforderlichen Gutachten einzuholen.</p> <p>Als auch die Belange unserer Pächter auf den Pachtgrundstücken.</p> <p>Derzeit gehen wir davon aus, dass keine Rechtmäßigkeit des Bauleitplans vorliegt.</p>	<p>Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der Regelung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“.</p> <p>Gegenüber den angrenzenden Flurstücken gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Darauf wird z.B. in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen (2.2 Einfriedungen und Stützmauern). Die Belange der Angrenzer werden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 20.02.2020
 Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13a BauGB 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 GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 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	20.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	20.12.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	02.01.2020 bis 03.02.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	17.03.2020

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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. S. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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.

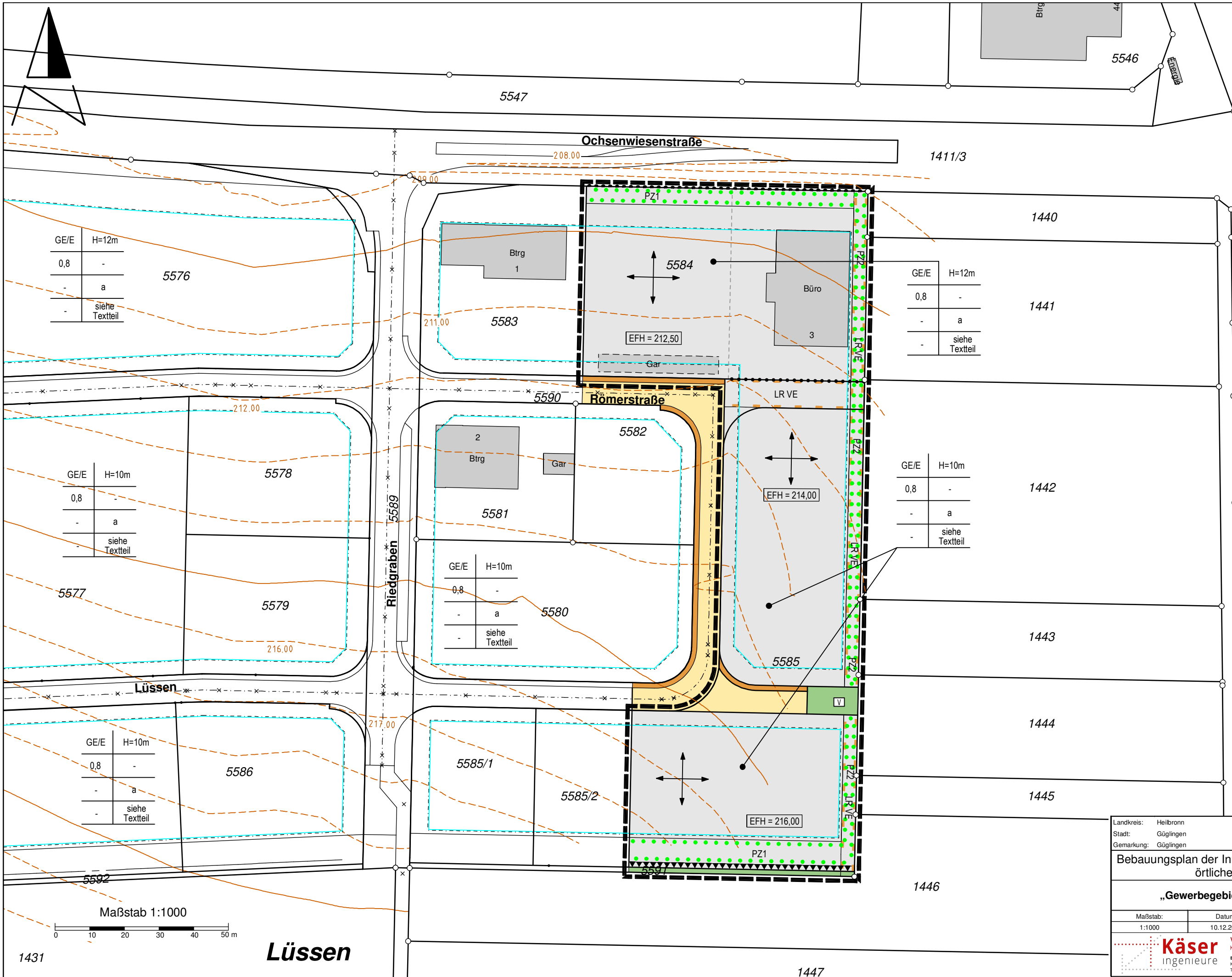
Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

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)
 - ↕ Gebäudeausrichtung
 - 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

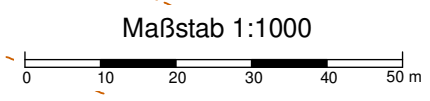
GE/E	H=10m
0,8	-
-	a
-	siehe Textteil

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

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

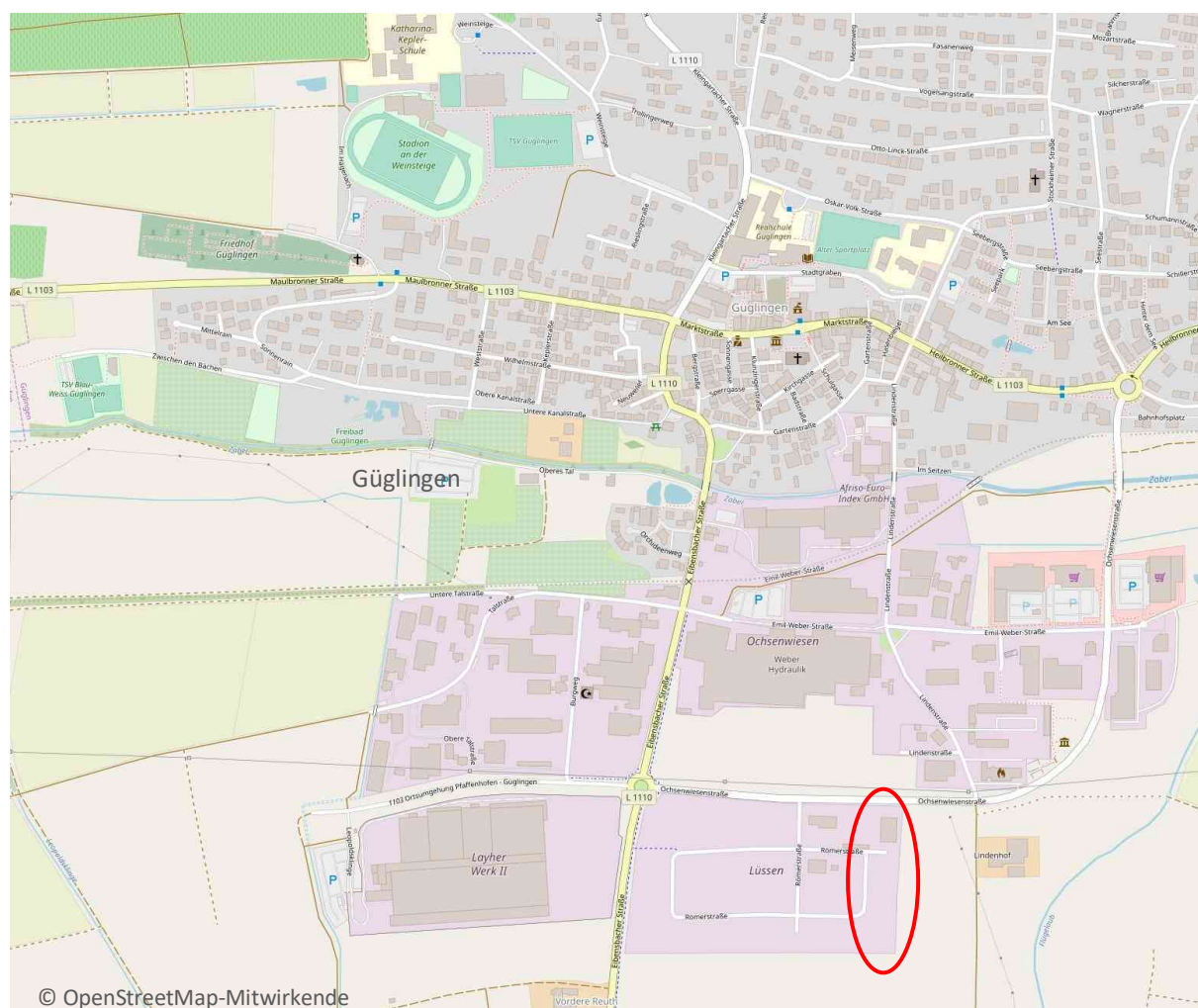
Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung

Begründung

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 der Flurstücke Nrn. 5590 (Römerstraße) und 5591.



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