

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 7

Vorlage Nr. 187/2021

Sitzung des Gemeinderates

am 16. November 2021

-öffentlich-

Bebauungsplan „Lüssen, 2. Änderung“

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

Beschlussantrag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 16.11.2021 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Lüssen, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 16.11.2021, 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.

04.11.2021 / Stöhr-Klein

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 einer geplanten Betriebserweiterung wurde der Stich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“ planerisch in Richtung Süden verlegt. Die hierbei notwendig gewordene tatsächliche Umlegung mit Verlegung der Versorgungsleitungen hat noch nicht stattgefunden. Nachdem die

Betriebserweiterung bzw. Ansiedlung in der geplanten Form nicht zustande kommen konnte, soll das ursprüngliche Baurecht für diesen Bereich wiederhergestellt werden. Miteingeplant wird noch eine Änderung der zugelassenen Zufahrtsbreite.

b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass das ursprüngliche Baurecht wieder Rechtskraft erhält, die Gebietsfestsetzungen bleiben erhalten.

c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die 2. 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.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

Maßstab 1 :1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320210562



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 16.11.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.11.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	16.11.2021
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 113a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 2. 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 bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)

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)

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von 10 m erfolgen. Bei Baugrundstücken ab einer Größe von mindestens 30 Ar sind allgemein auch zwei Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m zulässig. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist 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 benutzt 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, 2. 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.

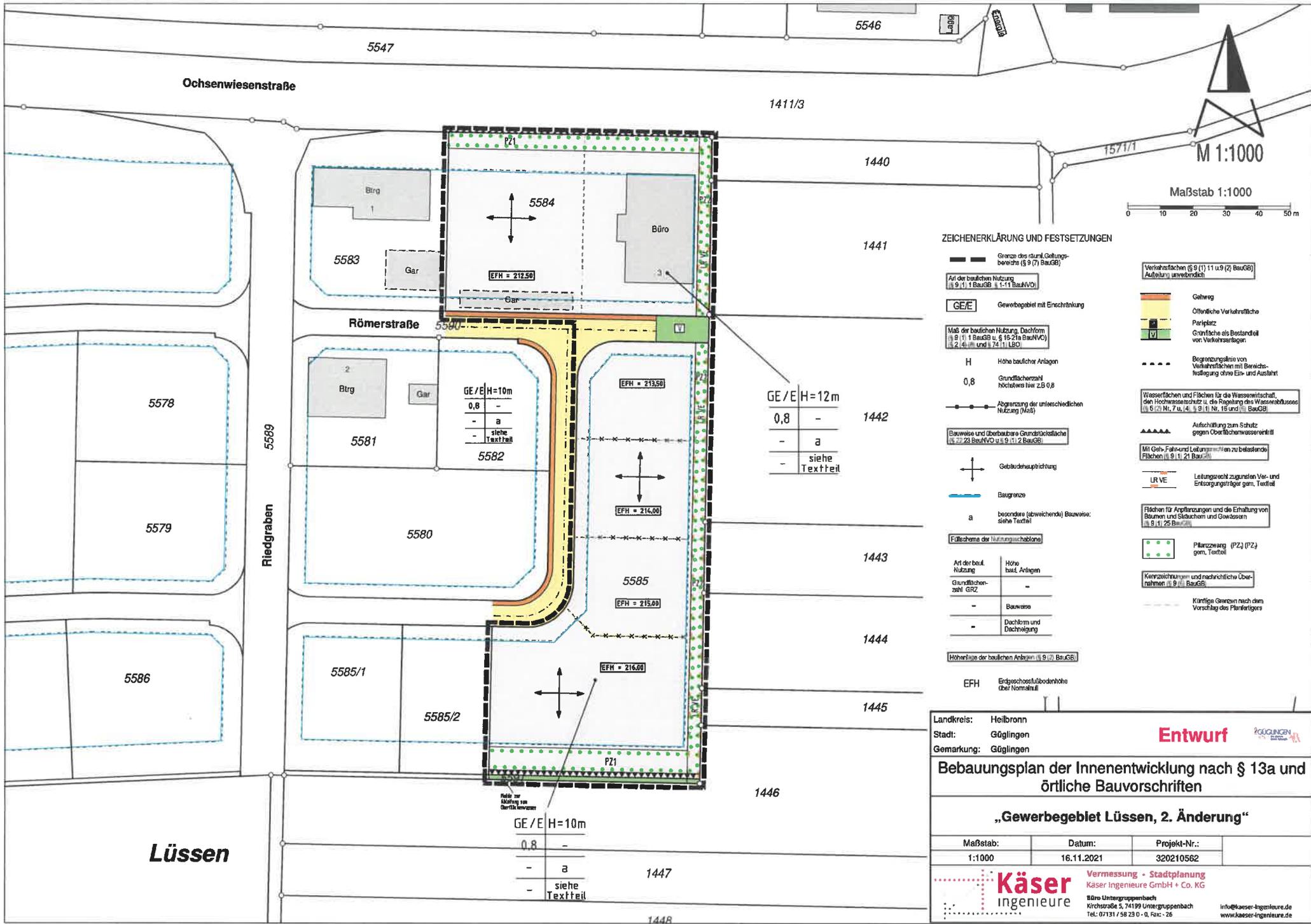
Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

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)
- Auf der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 11-11 BauAVO)
- GE/E** Gewerbegebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 15-21a BauNVO) (§ 2, 4, 11 und § 74 (1) LBO)
- H** Höhe baulicher Anlagen
- 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier 2,0 0,8
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Maß)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
- Gebäudeausrichtung
- Baugrenze
- a** besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Füllschema der Nutzungstabelle**
- | Art der baul. Nutzung | Höhe baul. Anlagen |
|----------------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | - |
| - Bauweise | - |
| - Dachform und Dachneigung | - |
- Höhenlinie der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB)
- EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
Aufteilung: unweiblich
- Gehweg
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichshaftung 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. 15 und § 11 BauGB)
- Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwasserintritt
- Mit Gelb- und Leitungsmarkierungen zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- LR VE** Leitungsrein zugewandene Ver- und Entorgungsträger gem. Textteil
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Strauchem und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Pflanzzwang (PZ)** (PZ) gem. Textteil
- Kennzeichnungen** und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (1) BauGB)
- Kürtliche Grenzen nach dem Vorschlag des Planleiters

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	16.11.2021	320210562

Käser Ingenieure
 Vermessung • Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 230 - 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

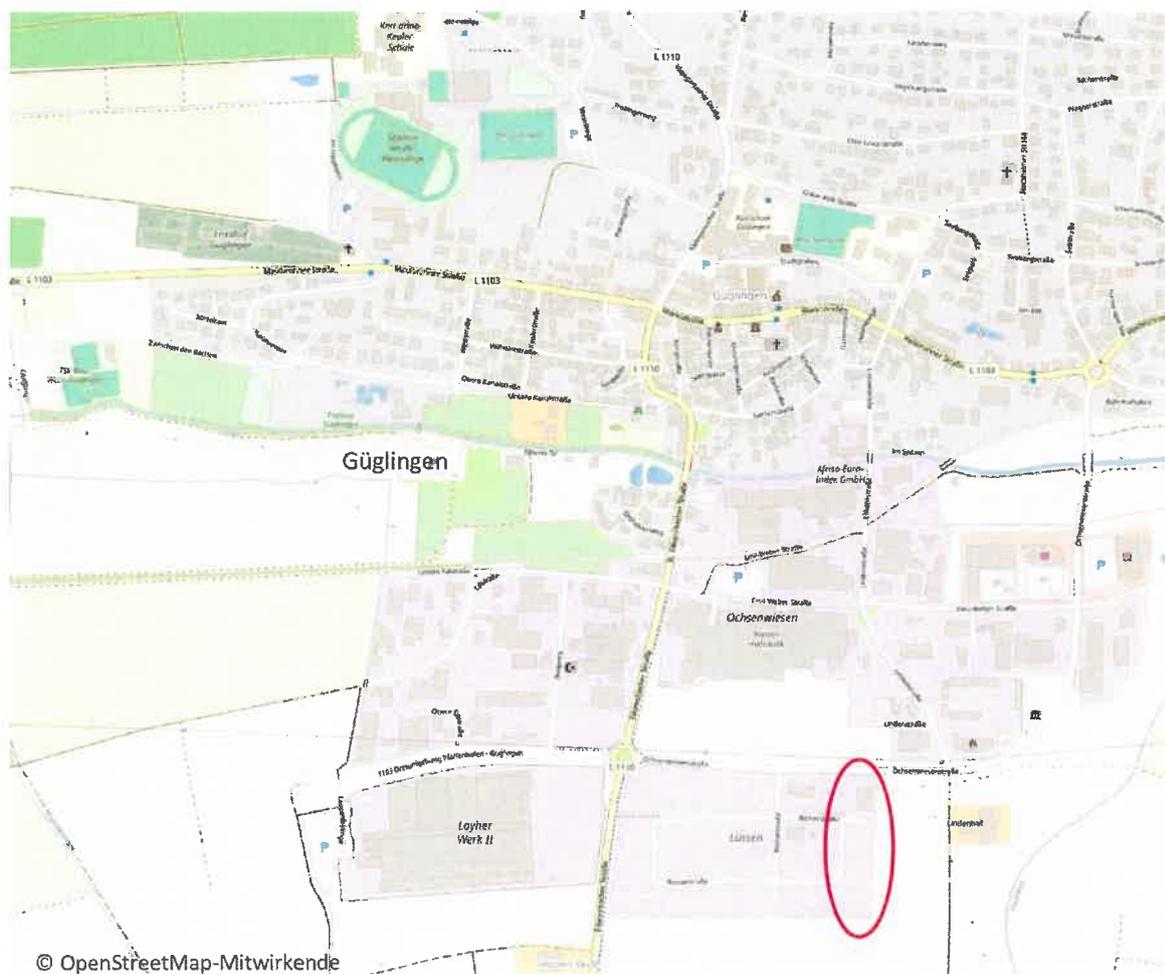
Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

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/Ziel und Zweck der Planung

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.

Der für das Gewerbegebiet „Lüssen“ geltende Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 geändert. Die Änderung trat am 08.05.2020 in Kraft.

Anlass für die damalige Änderung waren die Erweiterungswünsche eines ansässigen Gewerbebetriebs. Um ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen wurde die Verlängerung der Römerstraße vom Norden in den Süden verlegt und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst.

Zwischenzeitlich ist jedoch ein kompletter Umzug des Gewerbebetriebs an einen anderen Standort geplant. Die Erweiterung am Standort Güglingen wurde nicht umgesetzt.

Darum soll innerhalb des Plangebiets der ursprünglichen Stand des am 30.04.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ wieder hergestellt werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.05.2020 überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest.

4. 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 16.11.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlage: Heimische Gehölze (Landratsamt Heilbronn)

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen und Umwelt
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



**LEV** Landschaftserhaltungsverband
für den Landkreis Heilbronn e.V.

**LANDKREIS HEILBRONN**

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

LEGENDE

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6