

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Behaglicher Weg 7, 1. Änderung“ (Textteiländerung)

Maßstab 1 : 2.000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2016 0249

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 03.11.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	25.11.2016		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.12.2016		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.12.2016	bis	17.01.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am		

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Rotermund, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Rotermund, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Nr. 1.1) werden aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Festsetzungen:

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

Industriegebiet eingeschränkt (GI/E) gemäß § 9 BauNVO mit Einschränkung (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

Zulässig sind die in § 9 (2) BauNVO genannten Nutzungen.

Dabei nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Im förmlichen Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlagen (vgl. § 10 BImSchG i. V. m. Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Behaglicher Weg 7“, in Kraft getreten am 01.08.2014, behalten ihre Gültigkeit.

Hinweise:

- a) Im Bereich der geplanten Bebauung liegt eine vorgeschichtliche – wohl neolithische – Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Diese ist durch Luftbildbefunde – deutlich erkennbare Siedlungsgruben im Planareal – sowie durch vorgeschichtliche Lesefunde im Bereich der westlich anschließenden Parzelle 9973/3 belegt. Bei Erdarbeiten können daher Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) 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) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Leintal“ (LFU Nr.133). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004.
- d) 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.
- e) An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss deshalb mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise und tageszeitlich unterschiedlich auftreten, gerechnet werden.
- f) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.