

Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II, BA 01.1 Hier: Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§3 Abs.1 BauGB)



Az: 621.41; 023.22 - Ob
Amt: SG Planung
Datum: 22.04.2022

Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 04.05.2022
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am
 öffentlich nicht öffentlich

Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am 11.05.2022
 öffentlich nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
20.02.2013	GR Vorlage Nr. 20/2013
19.02.2014	GR Vorlage Nr. 6/2014
07.12.2016	GR Vorlage Nr. 119/2016
21.03.2018	GR Vorlage Nr. 25/2018
23.10.2019	GR Vorlage Nr. 107/2019
08.07.2020	GR Vorlage Nr. 65/2020
29.09.2021	GR Vorlage Nr. 79/2021

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet, das im Nordosten durch die K 2082, im Westen durch den Feldweg Flst. Nr. 1955 parallel zur L 1105 abgegrenzt ist und aus den Grundstücken Flst. Nr. 1976/1, 1975, 1974 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1973 und 1974 besteht, wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß §2 BauGB eingeleitet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Abgrenzungsplan vom 26.04.2022 dargestellt.
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Fläche für eine Gewerbenutzung aus der Innenstadt von Lauffen a.N. in einem 1. Bauabschnitt des geplanten Baugebiets „Vorderes Burgfeld II“.
3. Die Planung im Vorentwurf mit Unterlagen vom 26.04.2022, gefertigt vom Büro IFK Ingenieure aus Mosbach wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Bisher verbraucht:

Kosten der Maßnahme

Restmittel:

Ausser/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

I. Sachverhalt

Die Gewerbeflächen der Stadt Lauffen a.N. sind mittlerweile nahezu belegt und die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist uneingeschränkt hoch. Lauffen a.N. liegt im Verdichtungsraum zwischen Heilbronn und Stuttgart, was auch zu einem großen Flächendruck beiträgt.

Um dieser Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen, muss die Stadt ein Angebot bereitstellen. Vorgesehen ist deshalb, die südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes „Vorderes Burgfeld I“ liegenden Ackerflächen in 2 Bauabschnitten zu entwickeln. Das Gebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken mit dem Zieljahr 2020 dargestellt und bereits im Flächennutzungsplan als potentielle Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Gebiets soll abschnittsweise erfolgen. Für den 1. BA fasste der Gemeinderat am 23.10.2019 den Aufstellungsbeschluss. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, aber durch Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2021 wegen noch ungeklärter Fragen der Niederschlagsentwässerung zurückgestellt. In Folge dessen wurde auch die in diesem Gebiet zwingend erforderliche archäologische Rettungsgrabung verschoben.

Die von der Planung betroffene Fläche steht im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet liegt zwischen K 2082 im Norden und L 1105 im Westen und umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1976/1, 1975,1974 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1974 u. 1973.

Auf der Grundlage der Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs und des Strukturkonzepts von IFK zuletzt aus dem Jahr 2019 wurde der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans mit folgenden Bestandteilen (Anlagen) aufgestellt:

- Begründung, Vorentwurf vom 26.04.2022 (IFK Mosbach) (Anlage 1)
- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Vorentwurf 26.04.2022 (IFK Mosbach), (Anlage 2a)
- textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) vom 26.04.2022 (IFK Mosbach), (Anlage 2b)

Auf der Basis der o.g. Unterlagen soll die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen, um die für den weiteren Planverlauf erforderlichen Anregungen und Hinweise zu erhalten.

II. Planung

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Strukturkonzepts erstellt, soll aber nur 1 Baugrundstück umfassen.

Nicht zulässig sollen sein:

Tankstellen, Anlagen für sportliche, für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Vorgesehen ist die Anbindung des geplanten Baugrundstücks von der K 2082 aus. Dazu soll nur der Einmündungstrichter –soweit erforderlich- und die Grundstückszufahrt hergestellt werden. Der Zugang zum Baugebiet erfolgt von Norden über den Verkehrsknoten K 2082/Hoher Steg und ermöglicht damit eine direkte Verkehrsanbindung zum bestehenden Gewerbegebiet.

Die pflanzliche Einbindung des Gewerbegebiets soll über Pflanzgebotsflächen entlang der L 1105 und im Westen sowie über private Pflanzgebotsfläche im Norden und Osten erfolgen. Die erforderlichen archäologischen Rettungsgrabungen auf der Baufläche können eventuell baubegleitend erfolgen.

Das Oberflächenwasser soll an der Nord-und Ostseite des Baugrundstücks versickert werden.

III. weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll voraussichtlich im Juni/Juli 2022 durchgeführt werden. Nach Sichtung der Anregungen erfolgt ggf. eine Überarbeitung der Planung für den endgültigen Planentwurf, parallel zur weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung (v.a. Entwässerung).

Voraussichtlich im 4. Quartal 2022 kann der Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen sowie der endgültige Planentwurf für die Offenlage zu Beschlussfassung im Gemeinderat eingebracht werden.

Ein Satzungsbeschluss wäre dann voraussichtlich Anfang 2023 möglich.



Stadt

Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Vorderes Burgfeld II – BA 01.1“

Gemarkung Lauffen a. N.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 26.04.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Flächenbedarfsnachweis	7
6.	Plankonzept	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.3	Plandaten	9
7.	Planinhalte	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	12
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
8.	Auswirkungen der Planung	13
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Immissionen	15
8.5	Verkehr	15
9.	Angaben zur Planverwirklichung	15
9.1	Zeitplan	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gewerbeflächen der Stadt Lauffen a. N. sind mittlerweile annähernd belegt und die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist weiterhin uneingeschränkt hoch. Aufgrund der Lage der Stadt im Verdichtungsraum zwischen Heilbronn und Stuttgart herrscht ein anhaltend großer Flächendruck.

Um dieser Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere von ortsansässigen Unternehmen nachzukommen ist die Stadt Lauffen a. N. bemüht, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Lauffen a. N. eine konkrete Anfrage eines örtlichen Unternehmens zum Anlass, einen Standort für die gewerbliche Entwicklung der Stadt auszuweisen.

Dabei ist angedacht, einen kleinen Teil der südöstlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld I“ liegenden Landwirtschaftsflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die gesamte Fläche „Vorderes Burgfeld“ südöstlich des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld I“ mit einer Größe von knapp 11 ha ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt und darüber hinaus im Regionalplan als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)“ flächenscharf festgesetzt. Die Planung folgt damit den übergeordneten planerischen Zielsetzungen.

Aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses des Unternehmens und des damit verbundenen zeitlichen Drucks erfolgt die Ausweisung einer Teilfläche dieses Gesamtbereichs. Der Bebauungsplan wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung auf den ersten Bauabschnitt mit einer Fläche von 0,31 ha beschränkt. Langfristig ist eine Weiterentwicklung gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung nach Südosten angedacht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Teilfläche einer bereits im Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Baufläche geschaffen und der anhaltende örtliche Bedarf an Gewerbeplätzen gedeckt werden.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dient der Förderung des örtlichen Gewerbes und trägt zur Sicherung, zum Erhalt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km westlich des Stadtkerns von Lauffen a. N., direkt südöstlich anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 1105 im Westen sowie die K 2082 in nördlicher Richtung, an welche sich das Gemeindegebiet der Nachbarkommune Talheim unmittelbar anschließt. Die L 1105 verbindet die Stadt Lauffen a. N. mit der Gemeinde Ilfeld sowie mit der direkt folgenden Autobahnanschlussstelle „Ilsfeld“ der A 81. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich die landwirtschaftliche Feldflur an.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,31 ha.

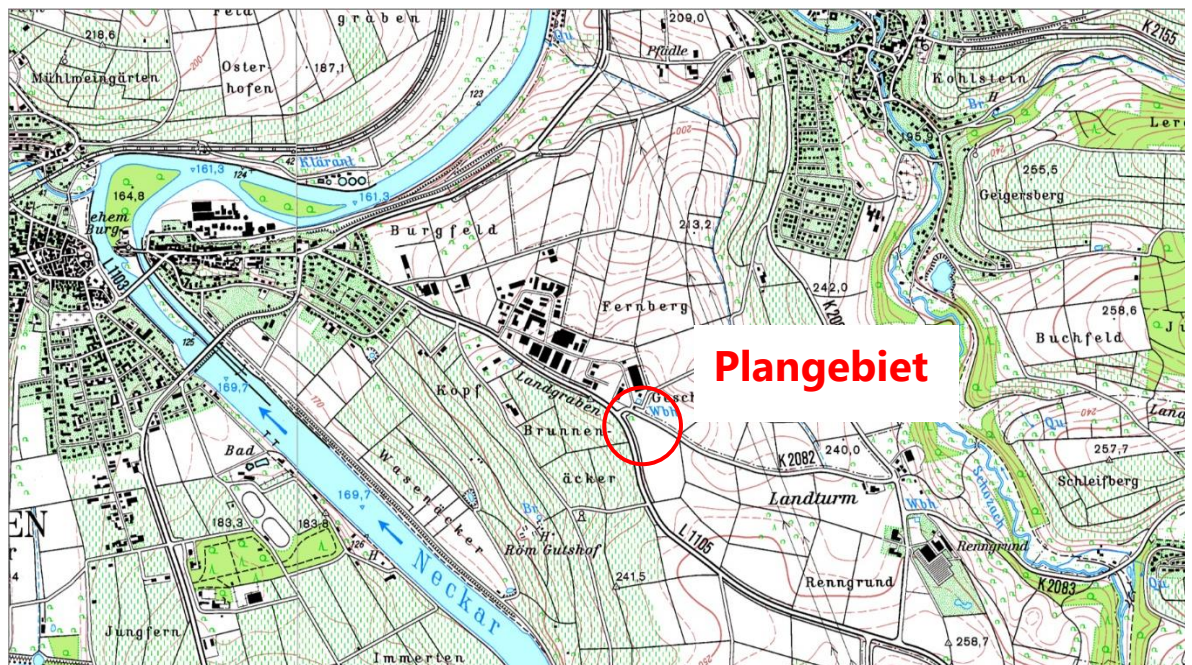


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt)

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die 0,31 ha große Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Während in nordwestlicher Richtung des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzung anzutreffen ist (Vorderes Burgfeld I), schließt sich westlich der L 1105 Weinbaunutzung an. Im Süden und Osten des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche genutzte Flächen, weitere Sonderkulturen sowie ein kleiner Bestand an Feldgehölzen.

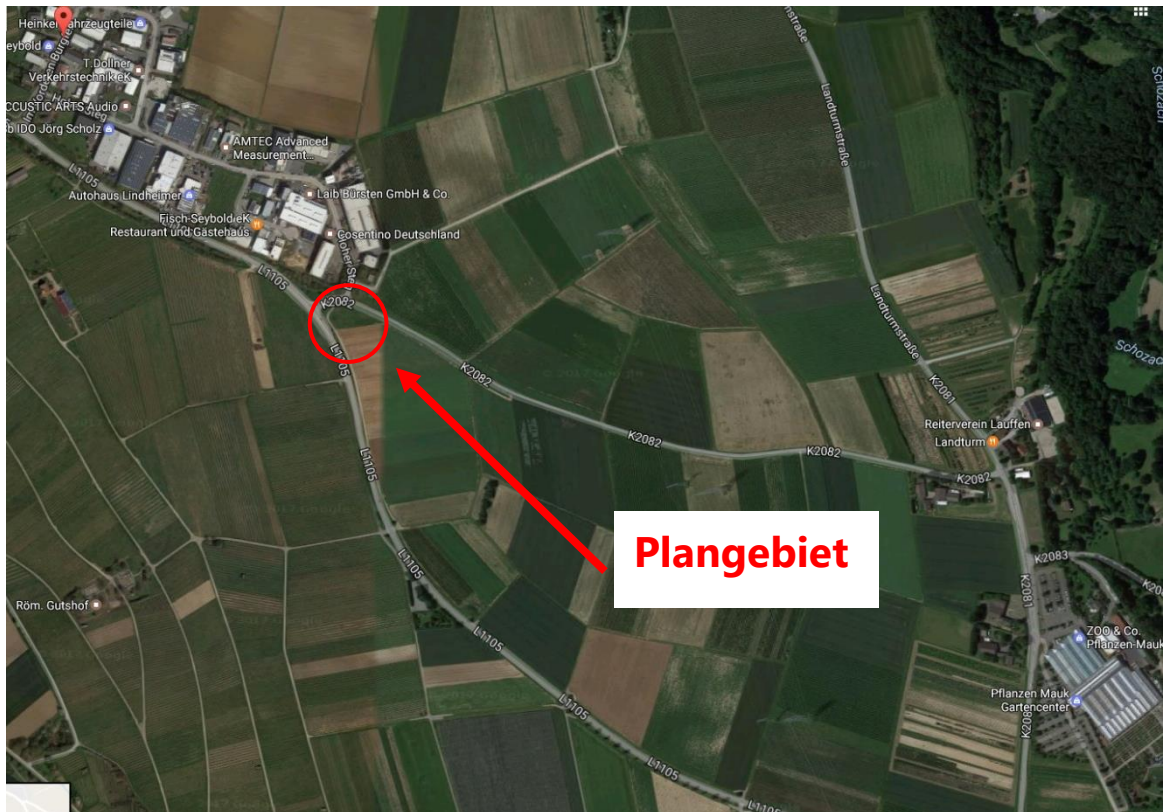


Abb. 2: Luftbild von Lauffen a. N. (Quelle: Google Maps)

Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Als einziger kleiner innergebietlicher Gehölzbestand sind im Norden, direkt angrenzend an die K 2082, vereinzelt Feldgehölze zu nennen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochfläche östlich des Neckartals zwischen Lauffen und Neckarwestheim, auf einem Höhenniveau von ca. 241 - 243 m ü. NHN, wobei das annähernd ebene Gelände von Westen nach Osten hin sanft ansteigt. Unmittelbar westlich des Plangebiets fällt das Gelände stark ins Neckartal ab.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind im Plangebiet im Wesentlichen erodierte Parabraunerden aus Löss vorzufinden. Am nordwestlichen Plangebietsrand schließen sich Pararendzina aus Löss an. Westlich des Plangebiets sind entsprechend der Weinbaunutzung hauptsächlich Rigosole aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen anzutreffen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende L 1105 gut mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft. Die A 81 ist über die Autobahnanschlussstelle „Ilfeld“ bereits nach rund 7 km erreicht.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Lauffen a. N. ist als Unterzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 in der Region Heilbronn-Franken zum Verdichtungsraum Heilbronn in direkter Verbindung zum Verdichtungsraum Stuttgart. Lauffen a. N. liegt auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart - Heilbronn - Neckarsulm - Mosbach.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt die Stadt Lauffen a. N. zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Das Plangebiet ist dabei im Regionalplan als "Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)" flächenscharf festgesetzt.

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in diesen Gebieten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1:50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind. Die Planung folgt somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

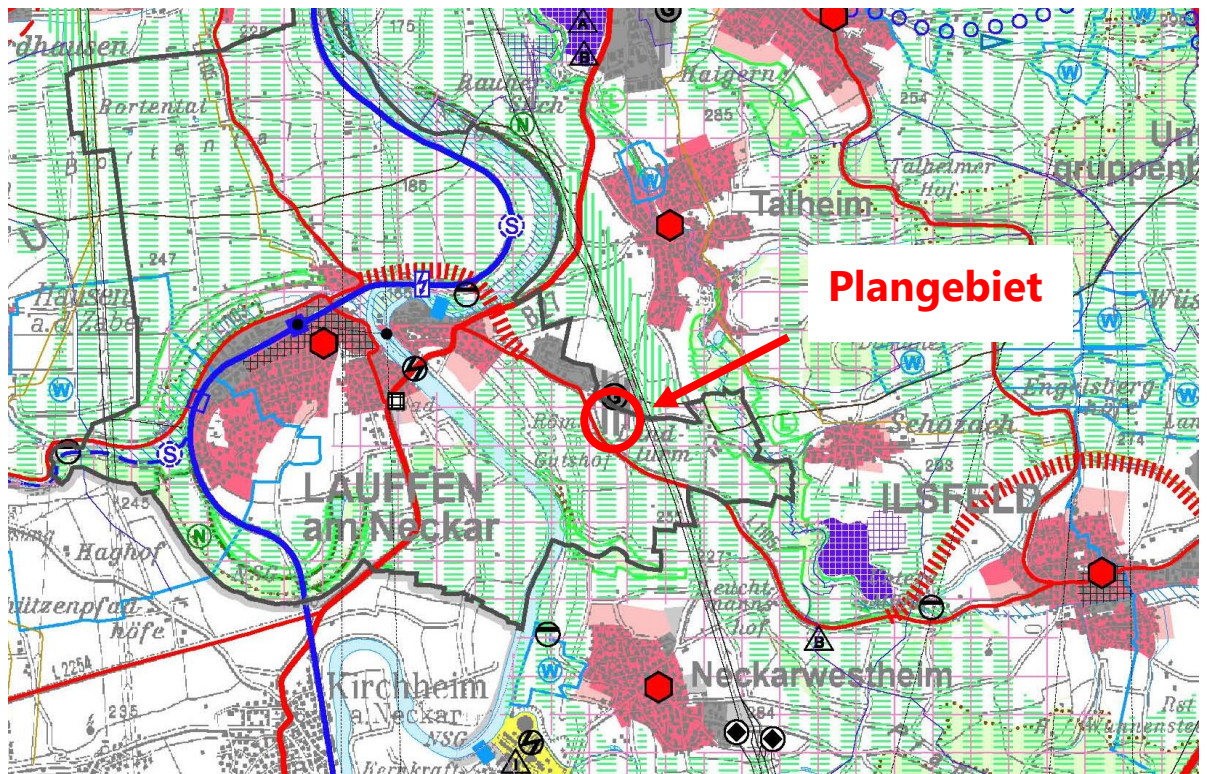


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

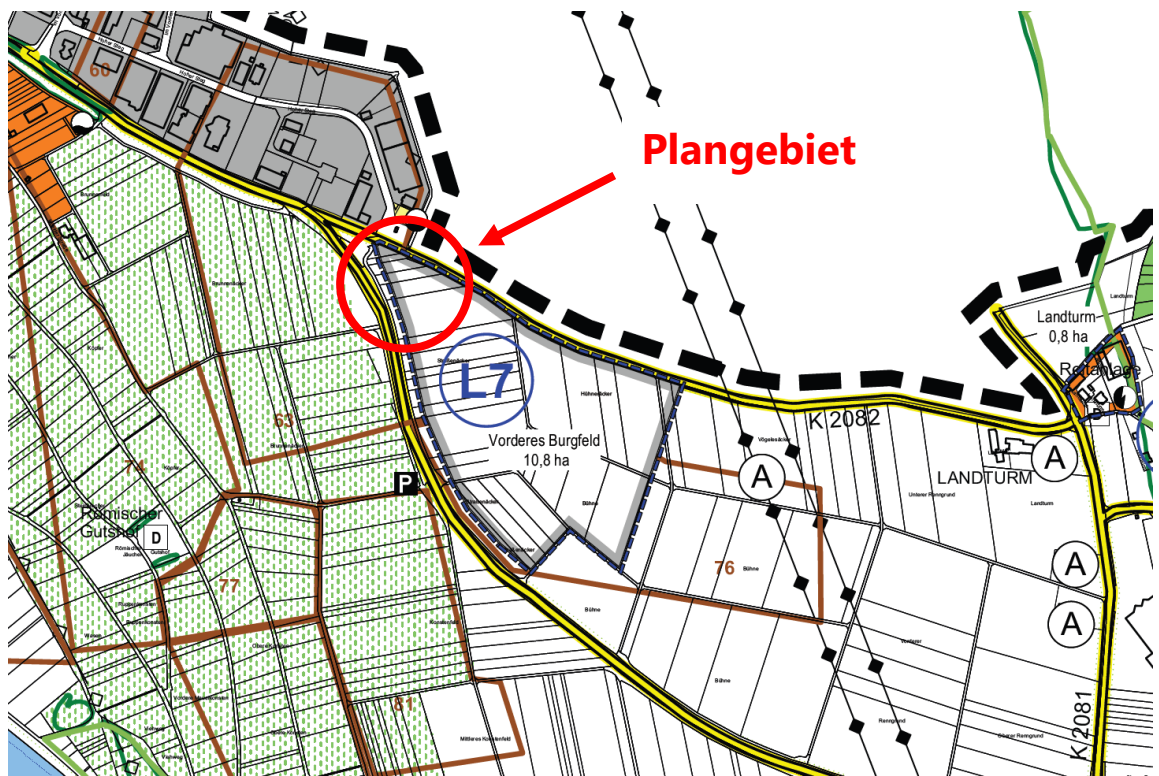


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vVG Lauffen für den Verwaltungsraum Lauffen a.N. (Quelle: vVG Lauffen)

Der Planbereich ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a. N. als gewerbliche Fläche (Planung) dargestellt. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet zudem bereits die langfristige Weiterentwicklung in Richtung Südosten.

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Unmittelbar nördlich des Plangebiets im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ befinden sich die Offenlandbiotope „Feldhecken beim Industriegebiet O Lauffen“.

Sonstige Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, FFH-Mähwiesen oder Korridore des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.

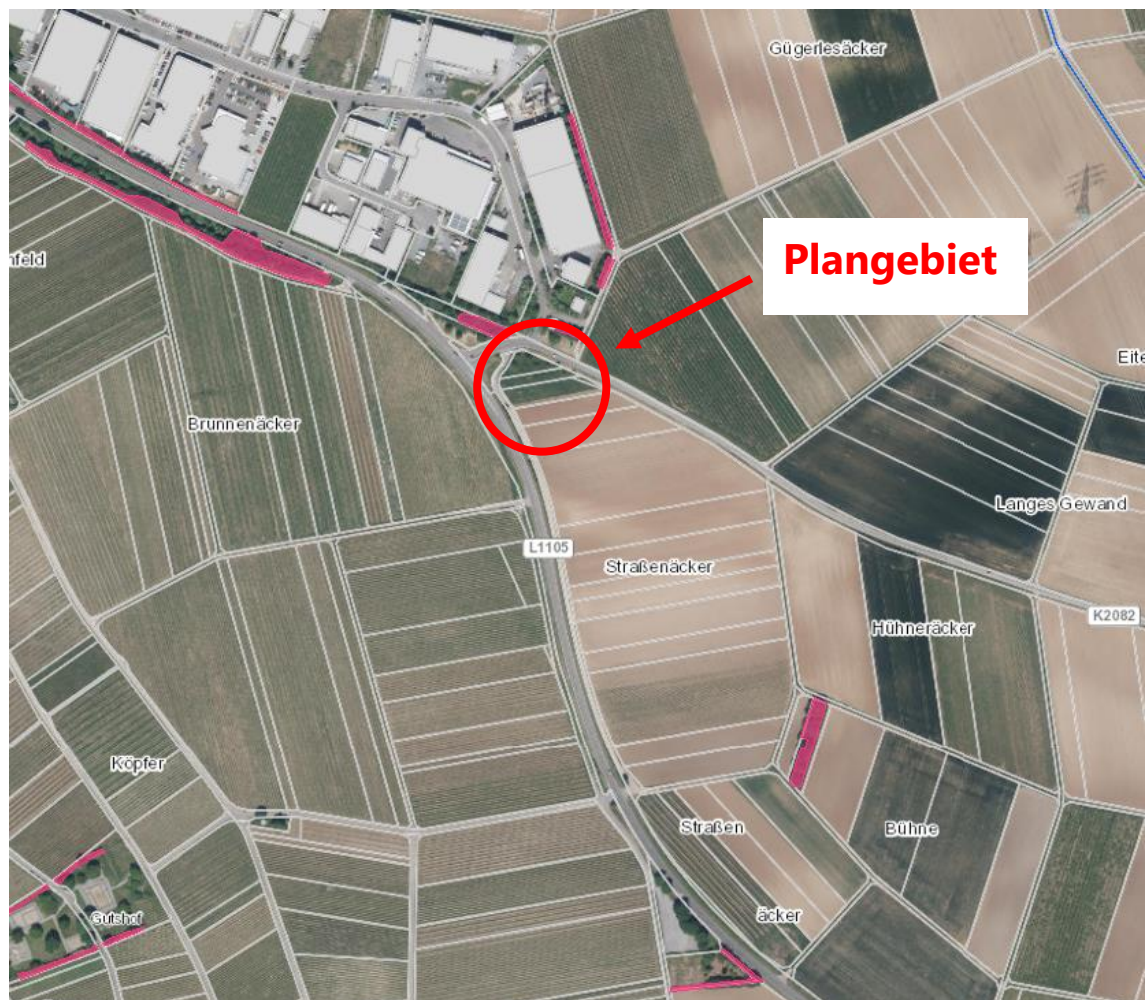


Abb. 5 Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Flächenbedarfsnachweis

Das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass im Verwaltungsraum Lauffen a. N. bis zum Planungshorizont 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf besteht, der durch die bestehende Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gesichert wird.

Um seiner Funktion als Vorranggebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Region Heilbronn-Franken gerecht zu werden und den kurzfristig konkreten Ansiedlungswünschen örtlichen Unternehmen zur Bedarfsdeckung gewerblicher Flächen nachzukommen ist es notwendig, einen kleinen Teil der bereits im Flächennutzungsplan festgelegten Gewerbefläche zu entwickeln, planungsrechtlich zu sichern und zu erschließen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von ca. 0,31 ha ist somit ausreichend begründet.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept orientiert sich in erster Linie an der konkreten Vorhabenplanung eines ortsansässigen Unternehmens. Aufgrund eines dringenden Erweiterungsbedarfs des Unternehmens, der am bisherigen Standort im Stadtkern von Lauffen a. N. nicht realisiert werden kann, wird die Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Fläche im Gebiet „Vorderes Burgfeld II“ notwendig. Dabei wurde vorab der genaue Flächenbedarf des Unternehmens abgestimmt und in die bisherigen planerischen Überlegungen zum Gesamtgebiet „Vorderes Burgfeld II“ integriert.

Bereits im Vorfeld wurde mit Blick auf das eine Gesamtgebiet „Vorderes Burgfeld II“ eine Rahmenplanung erarbeitet, die neben der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbefläche „Vorderes Burgfeld II“ auch das angedachte Gewerbegebiet „Geschrei“ auf Gemarkung Talheim berücksichtigt. Die grundlegende verkehrliche Erschließung ist dabei so konzipiert, dass alle Flächen unabhängig voneinander mit einer funktionsfähigen Anbindung entwickelt werden können. Der nun vorliegende erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ wird ohne neue Anbindung an die L 1105 direkt über den vorhandenen Knoten an die K 2082 erschlossen, gegenüber der bestehenden Zufahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über eine parallel zur L 1105 verlaufende Erschließungsstraße gesichert. Die Ausführung ist dabei so konzipiert, dass die neue Erschließungsstraße mittelfristig in Richtung Süden erweitert werden kann und somit eine künftige Entwicklung des zweiten Bauabschnitts ermöglicht.

Die Höhenentwicklung orientiert sich mit maximalen Gebäudehöhen von 12 m an der bestehenden Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Dies ist vor allem aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets städtebaulich sinnvoll und verringert die Einwirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“. Zusätzlich soll die westliche Begrenzung des Plangebiets hin zur L 1105 und in Richtung Neckartal als öffentliche

Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Durch eine Begrünung mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen sollen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Die Eingrünung des westlichen Gebietsrandes mit Hochstämmen in Kombination mit durchgängigen Feldgehölzen ermöglicht eine verbesserte Pufferwirkung im Übergang zum westlich abfallenden Neckartal.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die langfristige Verkehrerschließung soll in mehreren Phasen realisiert werden. Der geplante erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ wird über die K 2082 an den bestehenden Knoten an die L 1105 angeschlossen. Die Anbindung erfolgt gegenüber der bisherigen Zufahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Erst bei einer späteren Gebietserweiterung Richtung Südosten mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes über die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird eine Anbindung über einen neuen Knoten an die L 1095 südlich des Plangebiets geprüft.

Die neu herzustellende Erschließungsstraße ab der Gebietszufahrt ist mit einer Breite von 7,0 m und einseitigem Gehweg geplant. Das Erschließungskonzept ist darauf ausgelegt, dass bei einer späteren Erweiterung in Richtung Süden entlang dieser Straße Längsparkstände mit einer Breite von 3,50 m bereitgestellt werden können, welche eine Nutzung durch LKWs sicherstellt. Im Plangebiet selbst soll der ruhende Verkehr jedoch über Stellplätze auf den Privatgrundstücken abgewickelt werden, weshalb die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet allgemein zulässig ist.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Gebietes bleibt erhalten bzw. wird in die Planung integriert und ermöglicht die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus dient er auch als Fußwegeanbindung in die umgebende Landschaft südlich des Plangebiets. Das weitere Feldwegenetz um das Plangebiet bleibt erhalten, sodass die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ermöglicht wird.

Ver- und Entsorgung

Die Grundkonzeption der leitungsgebenden Infrastruktur (Wasser/Abwasser) sieht für das Plangebiet bzw. den ersten Bauabschnitt eine Schmutz- und Regenwasserableitung zum bestehenden Mischwasserkanal im Einmündungsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ vor. Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Lauffen a. N. ist der Anschluss des Gebiets „Vorderes Burgfeld II“ im Mischsystem bereits berücksichtigt.

Hinsichtlich einer späteren großräumigeren Entwicklung des Gesamtgebiets werden gegenwärtig mehrere Varianten der Entwässerung geprüft und gutachterlich untersucht. Eine diesbezüglich weitergehende Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden ist vorgesehen.

Im Plangebiet wird das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken, insbesondere in der privaten Grünfläche zurückgehalten, um im Sinne des Flächensparens auf Regenrückhaltebecken im öffentlichen Bereich verzichten zu können.

Die Regelung mit konkreteren Angaben zum benötigten Retentionsvolumen sowie zum gedrosselten Abfluss erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Zuge des weiteren Verfahrens.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist im weiteren Verfahren näher zu prüfen. Die neue geplante Erschließungsstraße im Plangebiet ist für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	3.130 m²	100,00 %
Gewerbeflächen	1.790 m²	57,2 %
davon: Private Grünfläche	300 m ²	9,6 %
Verkehrsflächen	920 m²	29,4 %
davon: Straßenfläche (inkl. Haltebuch)	420 m ²	13,4 %
Gehwege	65 m ²	2,1 %
Wirtschafts- und Unterhaltungswege	280 m ²	8,9 %
Verkehrsgrün	155 m ²	5,0 %
Öffentliche Grünflächen	420 m²	13,4 %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Im GE-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann aufgrund der Höhenbegrenzung der zukünftigen baulichen Anlagen verzichtet werden.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Bezugshöhe in Metern über NHN entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude. Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abweichen. Dadurch ist eine Einbindung der Gebäude in den öffentlichen Raum gewährleistet. Die maximale Gebäudehöhe wird in Anlehnung an das benachbarte Gebiet auf 12,0 m im gesamten Plangebiet begrenzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten, wie Satellitenschüsseln, Wärmepumpen, Schornsteine, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen sowie Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5% der Dachfläche bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der konkreten angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Plangebiet und um gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung der Vorhabenplanung zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an der innergebietlichen Erschließungsstraße mit einem Mindestabstand von 5,00 m orientieren. Einschränkungen erfahren die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. So ist zur nordöstlich angrenzenden K 2802 ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten. Die daraus resultierende Pufferzone ermöglicht in Kombination mit der festgesetzten Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen am nordöstlichen Plangebietsrand eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebungslandschaft.

Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m³ umbauten Raum zulässig, um aufgrund der exponierten Lage eine bessere Einbindung in den umgebenen Landschaftsraum zu gewährleisten.

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Berücksichtigung der Belange der westlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L 1105 sowie der nordöstlich verlaufenden Kreisstraße K 2082 sind im Bebauungsplan Anbaubeschränkungen festgesetzt. Entsprechend der jeweiligen Fachgesetze ist entlang der Straßenverkehrsfläche der L 1105 ein 20 m breiter Abstand sowie entlang der K 2082 ein 15 m breiter Abstand einzuhalten. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Es gelten die jeweiligen Fachgesetze.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6) festgesetzt. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei eine unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Die festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbote entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen sollen Grundstückszufahrten und -abfahrten zur K 2082 ausschließen und somit die Verkehrssicherheit in diesem Bereich gewährleisten.

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen am westlichen Gebietsrand sowie die festgesetzte private Grünfläche im Nordosten dienen sowohl zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum sowie als zusätzliche Retentionsflächen. Insbesondere hinsichtlich der exponierten Lage hin zum westlich gelegenen Neckartal begründet sich die Notwendigkeit einer Grünfläche mit abschirmender Bepflanzung von Hochstämmen und durchgängigen Feldgehölzen als Pufferzone.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, um eine örtliche Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, um Schwermetalleinträge ins Grundwasser zu vermeiden
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und zur Vermeidung von Wärmeinseln
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Eingrünung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand
- Vorgaben zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus ist je angefangene 1.000 m² Baufläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die restlichen, nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Bei der Anlage von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Es erfolgen zudem Vorgaben zur Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen sowie der festgesetzten privaten Grünflächen.

Zur Eingrünung und Gliederung des Straßenraums ist an den im Plan eingetragenen Standorten jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und die Pflanzquartiere zu begrünen. Zur Flexibilität im Hinblick auf die Erschließung kann von den Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 30° zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Wahrung eines gestalterisch attraktiven Umfelds und um Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Einfriedungen

Um einen einheitlichen, offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Gewerbegebiet eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht

und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Um die Sicherheit und Leichtgängigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, muss mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

Abfallbehälter

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Regenwasserrückhalteanlagen

Zur Drosselung des grundstücksbezogenen Regenwasserabflusses werden für die Baugrundstücke Retentionsanlagen verbindlich vorgeschrieben.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Kulturdenkmale
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Es erfolgt eine Ergänzung nach Vorlage des Umweltberichts des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei ist unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

In der Feldflur östlich wurden bei den Untersuchungen zum Gesamtgebiet „Vorderes Burgfeld II“ Brutreviere der Feldlerche festgestellt und es sind Brutvorkommen des Rebhuhns von 2020 bekannt. Im Jahr 2021 gab es im näheren Umfeld kein nachgewiesenes Brutrevier des Rebhuhns.

Die Brutrevierzentren der Feldlerche lagen jeweils über 200 m vom jetzigen Plangebiet entfernt, der Reviernachweis des Rebhuhns von 2020 über 350 m. Insofern sind unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Baufelddräumung und Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Im nächsten Verfahrensschritt wird dies noch näher begründet.

Arten des Anhang IV sind nicht betroffen.

Es erfolgt eine Ergänzung nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im konkreten Fall sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 0,31 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Planung wird im Vergleich zur Bestandssituation eine Beeinträchtigung der Frischluftbildung und somit des örtlichen Kleinklimas stattfinden.

Um jedoch mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. um ihnen entgegenzuwirken, wurden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Kombination mit verbindlichen Vorgaben zur Bepflanzung und Eingrünung können etwaige negative Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima geringgehalten werden. Eine ausreichende Durchlüftung der Umgebung ist dadurch weiterhin gewährleistet.
- Gleichzeitig werden weitere Vorgaben wie u.a. der Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen sowie Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen getroffen.

- Es wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem Maßnahmenbündel die Belange des Klimaschutzes.

Eine mögliche Ergänzung von zusätzlichen Maßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.4 Immissionen

Aufgrund großer Abstände zu schutzwürdigen Umgebungsnutzungen der angrenzenden Ortslagen ist mit keinen Immissionskonflikten infolge der Planung zu rechnen. Weitere dahingehende Maßnahmen werden somit als nicht erforderlich erachtet.

8.5 Verkehr

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets am überörtlichen Straßennetz und der dadurch bedingten guten und funktionsfähigen Anbindung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Ortslage durch den gebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Jahresende 2022 abgeschlossen werden.

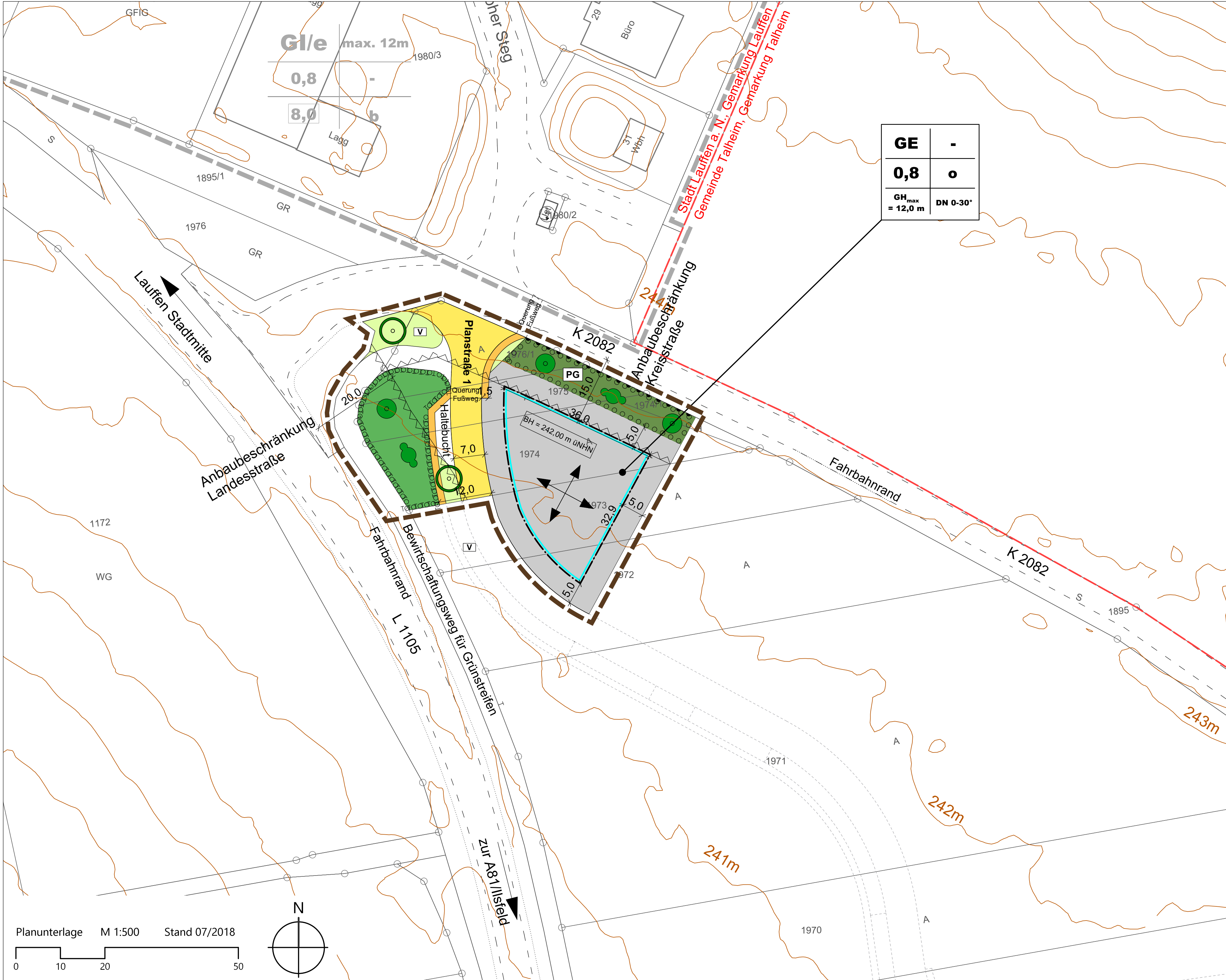
Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de



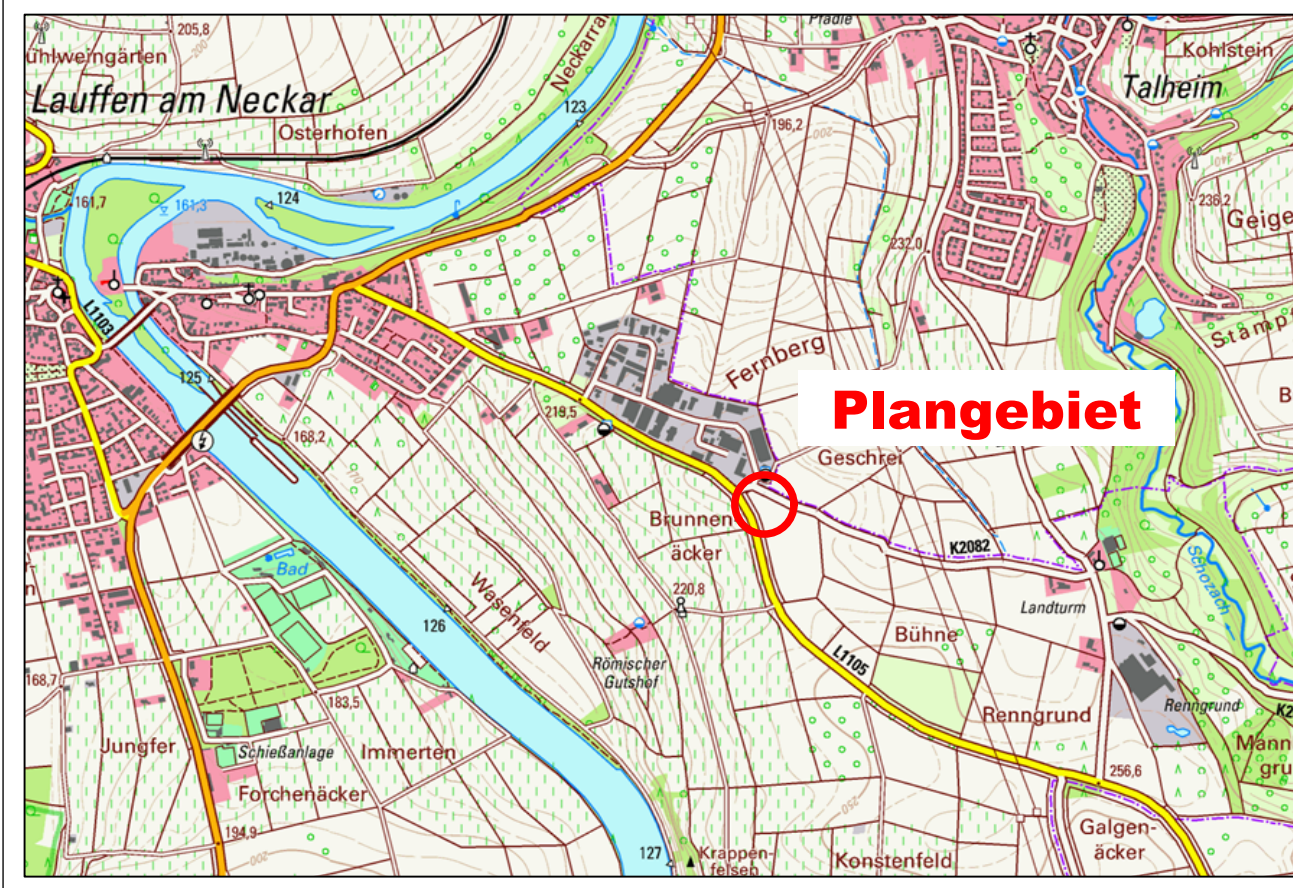
GE	-
0,8	o
GH_{max} = 12,0 m	DN 0-30'

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 **GE** Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**
 - 2.1 **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 $GH_{max} = 12,0 m$ Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.3 $GH_{max} = 12,0 m$ maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Firstrichtungen zwingend
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10)**
 - 4.1 Anbaubeschränkung Landes- und Kreisstraße gem. StrG
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
 - Fahrbahn
 - Verkehrsgrün (Symboleintrag bei großen Flächen)
 - Gehweg
 - Unterhaltungsweg / Wirtschaftsweg
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche
 - 6.2 Private Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 8.1 anzupflanzender Einzelbaum
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
 - 9.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 9.2 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Vorderes Burgfeld I"
- SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
 - 10.1 bestehende Flurstücksgrenzen
 - 10.2 Höhenlinien in 1 m - Schritten
 - 10.3 bestehende Gebäude
 - 10.4 Gemarkungsgrenze
 - 10.5 mögliche Straßenplanung 2. BA
 - 10.6 bestehender Straßenverlauf Landes- und Kreisstraße
 - 10.7 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	--
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
maximale Gebäudehöhe (in Metern)	DN (Dachneigung)

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



Vorlage 2022 Nr. 60/2a

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de

bearbeitet	26.04.2022	Gla/Rei	Gefertigt:	Anlage	2a
gezeichnet	26.04.2022	Rei		Projekt Nr.	3102

Stadt: Lauffen a. N.
Stadtteil: Lauffen
Projekt: Bebauungsplan
Vorderes Burgfeld II - BA 01.1
Vorentwurf
Planstand
Maßstab: 1 : 500

Die Stadt:
Lauffen a.N., den _____
Der Bürgermeister _____



Stadt

Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Vorderes Burgfeld II – BA 01.1“

Gemarkung Lauffen a. N.

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Vorentwurf

Planstand: 26.04.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Lauffen a. N., den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Betriebstankstellen

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

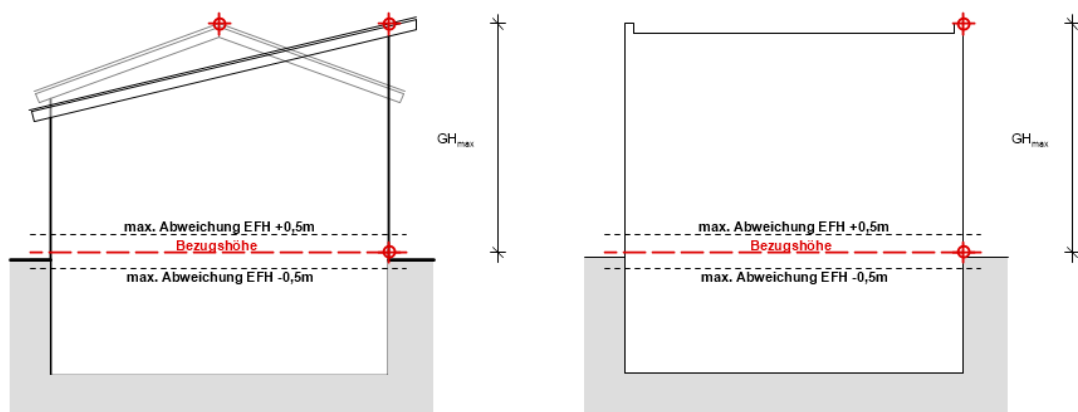
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe in Metern über NN entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude. Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abweichen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{\max}) entsprechend Planeintrag.

Die Gebäudehöhe (GH) wird von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe bei allen Dachformen bis zur fertigen Gebäudeoberkante gemessen.

Erläuterungsskizze:



Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten, wie Satellitenschüsseln, Wärmepumpen, Schornsteine, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen sowie Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5% der Dachfläche bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von 40 m³ umbauter Raum allgemein zulässig.

5. Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

In den festgesetzten Flächen zur Anbaubeschränkung entlang der Landesstraße sowie der Kreisstraße ist § 22 StrG zu beachten.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche als Puffer Landesstraße und zur Einbindung in den offenen Landschaftsraum entsprechend Planeintrag.

Private Grünfläche entsprechend Planeintrag. Auf der privaten Grünfläche gemäß Planeintrag ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Lagerplätze und Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

8.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

8.3 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

8.4 Beleuchtung des Gebiets

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8.5 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Eine Eingrünung mit Feldgehölzen entlang des westlichen Gebietsabschlusses hin zur L 1105 ist zu bilden. Dazu wird die Fläche mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese eingesät. Sie ist zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen. Zusätzlich sind in der Wiese hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, sodass ein Streuobstbestand begründet wird.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm. Die Bäume sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m und einem Abstand von 5 m zu Wegen und sonstigen angrenzenden Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu

unterhalten. Zudem ist eine durchgängige Bepflanzung mit gebietsheimischen Feldgehölzen vorzunehmen. Ein Rückschnitt der Gehölze ist nur im Winterhalbjahr zulässig.

Die Pflanzungen sind zusammen mit der Herstellung der Erschließung vorzunehmen.

Es erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) werden mit einem basenreichen Substrat mit mind. 12 cm Höhe angedeckt. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70% nicht unterschreitet.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Es erfolgt eine Ergänzung mit konkreten Vorgaben im Zuge des weiteren Verfahrens.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken des GE

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Baugrundstücke sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen oder als Gebüsch zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, ist die Anpflanzung von Hochstämmen und gebietsheimischen Sträuchern zwingend vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen.

Es erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

9.2 Baumpflanzungen in Stellplatzflächen auf Baugrundstücken

Bei der Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 10-12 cm, in ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² Fläche zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bereits gepflanzte Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Pflanzvollzug ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung umzusetzen.

Es erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

9.3 Einsaat und Bepflanzung des Verkehrsgrüns und der privaten Grünfläche

In den Verkehrsgrünflächen sowie der privaten Grünflächen entsprechend Planeintrag ist die Anpflanzung von Hochstämmen und gebietsheimischen Sträuchern vorzunehmen und die Flächen mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen.

Es erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

9.4 Pflanzgebot Einzelbäume

Entsprechend Planeintrag ist ein mittelkroniger gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämmen einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben. Es sind jeweils Pflanzquartiere von mindestens 10 m² Größe vorzusehen.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind um bis zu 5,0 m zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30°.

1.2 Dachdeckung

Glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind nur Zäune mit max. 2,0 m Höhe und frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Die Zäune sind zu begrünen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ein Mindestabstand mit Einfriedigungen von 1,0 m zu Feldwegen bzw. zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist einzuhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

4. Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Müllbehälter in einer vorderen oder hinteren Grundstückstiefe von 20 m sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Es ist auf den Grundstücken ein Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Rückhaltezysternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen.

Die Regelung mit konkreteren Angaben zum benötigten Retentionsvolumen sowie zum gedrosselten Abfluss erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Zuge des weiteren Verfahrens.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Lauffen anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Altwürttembergischen Landgraben. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt Lauffen und das Landratsamt Heilbronn sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Heilbronn Auskunft.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Ver-nässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor 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 Abs. 6 WG).

Der Anschluss von Drainagen an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu roden und zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen in dem jeweils zu erschließendem Bauabschnitt im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt Lauffen.

9. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de