



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

— Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

GHmax maximale Gebäudehöhe über Normalnull -als Höchstgrenze-

0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,8

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

0 offene Bauweise

— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
-	Dachform und Dachneigung

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pfg2 flächiges Pflanzgebot gem. Textteil

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben (insbesondere die Bebauungspläne „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt 1. Änderung“ und „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt 3. Änderung“).

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Bebauungsplan „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt, 4. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind Gebäude zur Nutzung als Boardinghaus, und die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt“ und der zusammen mit diesem erlassenen örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten jeweils am 16.05.2007, behalten ihre Gültigkeit.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt, 4. Änderung

Maßstab 1 : 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projekt-Nr. 4 2017 0048



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

Untergruppenbach, den 18.08.2017

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.03.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	05.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	07.09.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	18.09.2017 bis 18.10.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am
Ausgefertigt: Leingarten, den.....		

Steinbrenner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am.....
In - Kraft - Treten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) am.....
Zur Beurkundung:

Steinbrenner, Bürgermeister

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt, 4. Änderung

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Leibnizstraße, am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Mühlpfad. Es umfasst das Flst.-Nr. 15277.

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Im Plangebiet wurden auf der Basis des bisher gültigen Bebauungsplans Gebäude errichtet, die zur Aufnahme von Flüchtlingen vorgesehen waren. Aufgrund der zurückgehenden Flüchtlingszahlen sollen diese Gebäude zur zeitweisen Unterbringung von Arbeitern im Sinne eines Boardinghauses genutzt werden. Um die Genehmigungsfähigkeit für eine entsprechende Nutzungsänderung herzustellen, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene durch den Bebauungsplan „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 10.03.2016, überplant.

4. Städtebauliche und planerische Zielsetzung

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest, die im Plangebiet errichteten Gebäude sind auf dieser Grundlage als Flüchtlingsunterkunft genehmigt worden. Da für diese Nutzung jedoch kein Bedarf mehr besteht, soll eine sinnvolle Nachnutzung der Gebäude in Form eines Boardinghauses, d.h. für die zeitlich beschränkte Unterbringung von Arbeitskräften, ermöglicht werden.

Die Nutzung als Boardinghaus kann aufgrund ihrer ggf. wohnähnlichen Ausprägung in einem Gewerbegebiet nicht zugelassen werden. Der geltende Bebauungsplan soll deshalb in Richtung eines Sondergebiets geändert werden, in dem gem. § 11 BauNVO genau diese Nutzung als zulässig festgesetzt ist.

Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Die Änderung soll sich zudem nur auf das Flst.-Nr. 15277 beschränken, auf dem sich die genannten Gebäude befinden. Die Nutzungsmöglichkeit als Boardinghaus soll auf dieses Grundstück beschränkt bleiben, während die umliegenden Flächen des Gewerbegebiets „Mühlpfad Nordwest“ weiterhin gewerbliches Bauland bleiben sollen, in dem produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorherrschen.

Die weiteren Festsetzungen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen, so z.B. Baugrenzen, zulässige Gebäudehöhen und Pflanzgebote. Dies gilt in Gänze auch für die örtlichen Bauvorschriften.

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

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

Eine eventuelle nachteilige Betroffenheit von geschützten Arten ist aufgrund der Tatsache, dass lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert werden, nicht anzunehmen, d.h. mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts ist nicht zu rechnen.

aufgestellt:
Untergruppenbach, den 18.08.2017

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung