

.....

Satzung

über die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“, Gemarkungen Rinklingen und Bretten

.....

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Ges.Bl.S. 581), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (Ges.Bl.S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 19. DEZ. 2017 die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“, Gemarkungen Rinklingen und Bretten, als folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung nebst Abgrenzungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Bebauungsplanänderung M 1 : 500 (zeichnerischer Teil) nebst Abgrenzungsplan
- Bebauungsplanänderungsvorschriften (bauplanungsrechtliche Vorschriften) in der Fassung vom 19. DEZ. 2017

Beigefügt:

- Begründung (bestehend aus Planungs- und Umweltbericht), in der Fassung vom 19. DEZ. 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Scheckeler, Rauenberg, vom 06.07.2016
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO):

1.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3. Unzulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Brettener Sortimentsliste),
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster im südwestlichen Bereich (Flst.Nr. 3168/1) wird nach Maßgabe des zeichnerischen Teils der Bebauungsplanänderung in westliche Richtung erweitert und wird damit an die tatsächliche Bestandssituation angepasst.

Das Baufenster wird an dieser Stelle im Süden um etwa 17 m nach Westen und im Norden etwa 30 m nach Westen erweitert, sodass alle vorhandenen baulichen Anlagen in den Baugrenzen liegen.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Fuß- und Radweg als Nord-Süd-Verbindung im Plangebiet muss durch das erweiterte Baufenster im Westen neu festgesetzt werden, damit dieser langfristig gesichert bleibt. Daher wird diese 3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend der Baufenstererweiterung nach Maßgabe des zeichnerischen Teiles der Bebauungsplanänderung in westliche Richtung verschoben.

4. Leitungsrecht

Auf dem Flurstück Nr. 3168/1 wird im Bereich der ehemaligen Fußwegeverbindung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten und der von ihr beauftragten Unternehmen zur Unterhaltung und Reparatur eines Abwasserkanals festgesetzt. Maßgebend ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung.

Bauliche Haupt- und Nebenanlagen sind im Bereich des Leitungsrechtes (=Schutzstreifen für den darunter liegenden Abwasserkanal) nur mit einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Stadt Bretten zulässig.

5. Fläche für den Hochwasserschutz

Entsprechend des aktuellen Stands der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (zusammengestellt im Maßnahmenkatalog zur Priorisierung der lokalen Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Bretten und in der Hochwasserschutzkonzeption Saalbach, beide erstellt vom Ingenieurbüro Wald + Corbe) im Bereich der Bebauungsplanänderung wird die geplante Maßnahme „Di 1-4, Bretten 10“ als Fläche für den Hochwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplante Maßnahme „Di 1-4, Bretten 10“ sieht entlang des linksseitigen südlichen Ufers des Saalbachs eine Verwallung mit einer Höhe von etwa 1,10 m bis 1,30 m auf einer Breite zwischen 6,50 m und 7,50 m vor.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachaufbauten)

§ 3 Ziff. 1 der bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Regelung über Dachaufbauten) wird aufgehoben bzw. ersatzlos gestrichen.

Die Errichtung von Dachaufbauten (insb. Dachgauben), die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ist damit zulässig.

7. Minimierungsmaßnahmen

Fällungen müssen von Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

8. Hinweis zur Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks (Trochitenkalk- und Meißner-Formation), die größtenteils von Löss, holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen in der Saalbach-Niederung von Auenlehm überdeckt werden.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkartungserscheinungen (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.

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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Hinweis zu Industrieabwasser/Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürften folgende Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nicht so geändert werden, dass sie durch diese Änderung zu Anlagen der Gefährdungsstufe D werden.

10. Die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gelten unverändert weiter.

§ 4

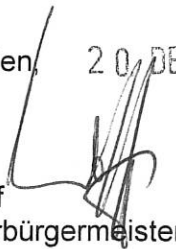
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes und unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

§ 5

Inkrafttreten

Die siebte Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten, 20. DEZ. 2017

Wolff
Oberbürgermeister

