BAD LIEBENZELL

Quelle neuer Lebenslust

Landkreis Calw
Stadt Bad Liebenzell

Bebauungsplan:

„Gewerbegebiet Egerten, 2. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB
auf der Gemarkung Unterhaugstett

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO

Für den Änderungsbereich (Flst.Nr. 737 der Gemarkung Unterhaugstett) gelten ergänzend nachfolgende Regelungen:

1. Art der baulichen Nutzungen, § 9 Abs. 1 BauGB

GE1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben (Abs. 1). Das Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ist unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 im Änderungsbereich Flst.Nr 737 der Gemarkung Unterhaugstett ausnahmsweise zulässig sind.

B. Hinweis zur Gültigkeit der Regelungen im Ursprungsbebauungsplan

Die sonstigen Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Planvermerke des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egerten“ Ausgefertigt am 19.08.2005, rechtskräftig geworden am 28.10.2005 bleiben für den im Abgrenzungsbereich dargestellten Bereich.

Hinweise:

Immissionsschutz:
Gemäß Bebauungsplan muss der ansiedlungswillige Gewerbebetrieb im Rahmen der Baugenehmigung mit einem Schallgutachten die Übereinstimmung mit den Lärmkontingentfestsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der geltenden Vorschriften, insbesondere der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), belegen.

Naturschutz:
Im Hinblick auf die Betreiberzeiten von Tankstellen empfehlen wir dringend eine gem. § 21 NatSchG-konforme Beleuchtungsregelung. Die entsprechenden Handreichungen sind zu beachten. Beispielsweise puffern größere Gehölze Licht- und Lärmemissionen erheblich ab.

Denkmalschutz:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Geotechnik:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausgefertigt:
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in seinem Beschluss vom 26.04.2022 in öffentlicher Gemeinderatssitzung zum Ausdruck gebracht hat, überein.

Bad Liebenzell, _____ _____
Roberto Chiari
Bürgermeister

BAD LIEBENZELL

Quelle neuer Lebenslust

Landkreis Calw
Stadt Bad Liebenzell

Bebauungsplan:

„Gewerbegebiet Egerten, 2. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB
auf der Gemarkung Unterhaugstett

Begründung

Der im Abgrenzungsbereich dargestellte Bereich Flst.Nr.737 der Gemarkung Unterhaugstett, liegt im Gewerbegebiet Egerten in Bad Liebenzell, Unterhaugstett. Es handelt sich dabei um den direkt an der Einfahrt zum Gewerbegebiet liegenden westlichen Bereich, gut sichtbar an der L 343. Durch die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, dass an dieser geeigneten Stelle das bisherige im Bebauungsplan hinterlegte Verbot zur Errichtung von Tankstellen-aufgehoben wird.

Die Änderung betrifft ausschließlich das Grundstück Flurstück Nr. 737 der Gemarkung Unterhaugstett. Die Änderung wird nur für diesen Teilbereich forciert, da aufgrund von Immissionen und Emissionen nur eine Errichtung im Bereich des GE1 (Bereich in dem keinerlei Wohnnutzungen zulässig sind) sinnvoll erscheint

Auslöser für die Einleitung der Änderung war eine Bauanfrage mit einem innovativen Konzept für „Tanken“ welches auch bei Änderung und Neuentwicklung von Kraftstoffen und Antriebssystemen für die E-Mobilität in Zukunft weiter bestehen bleiben und angepasst werden kann. Ergänzt wird das Konzept „Tanken“ durch angegliederte Nutzungen, wie evtl. Lebensmittelkleinmarkt, Gastronomie, Cafe, Büroräume, Tagungsräumlichkeiten und ist so offen geplant, dass sich Nutzungsflächen verschieben lassen oder neu eingeteilt werden. So könnte ein Multifunktionales Gebäude entstehen, welches sich positiv für die Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes sowie für die geplante Erweiterung auswirken wird. Dieses „Angebot“ kann dann sowohl von den Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet sowie vom Regionalen Überlandverkehr der direkt vorbeiführenden Landstraße genutzt werden.

Ziel ist es, die Möglichkeit zu Schaffen das Gewerbegebiet weiter zu attraktiveren und auch eine Grundversorgung für den lokalen Bedarf, auch in Bezug auf die im Verfahren befindliche Erweiterung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich die Nutzungsfestlegung für den Änderungsbereich neu zu fassen und das Verbot aufzuheben.

Aufgrund der vorliegenden Planung und zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit der geplanten Nutzung ist es erforderlich das Baufeld in Richtung Norden zu erweitern. Eine Beeinträchtigung dritter liegt nicht vor.

Des Weiteren wurde zur Klarstellung beziehungsweise einheitlichen Betrachtung des Geltungsbereichs für das gesamte Grundstück die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt. Seither war ein kleiner Teilbereich des Grundstücks mit GE2 ausgewiesen. Dies wurde angepasst, somit wird der gesamte Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 737 der Gemarkung Unterhaugstett dem GE1 zugeordnet.

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
„Gewerbegebiet Egerten, 2. Änderung“
in Bad Liebenzell, Unterhaugsett

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell am 26.04.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egerten, 2. Änderung“, Stadt Bad Liebenzell, Unterhaugstett, sowie gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 GemO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 LBO, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einschließlich den örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil (Lageplan) in der Fassung vom 11.04.2022 des Architekten Beyer maßgebend. Der Geltungsbereich ist mit dem vermessenen und vermarkten Grundstück Flurstück Nr. 737 der Gemarkung Unterhaugstett zum Zeitpunkt der Satzung, identisch.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Abgrenzungsplan/zeichnerische Teil	in der Fassung vom 11.04.2022
Textl. Festsetzungen, Begründung	in der Fassung vom 11.04.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egerten, 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Liebenzell, den 27.04.2022

_____
Roberto Chiari
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie stimmt mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in seinem Beschluss vom 26.04.2022 zum Ausdruck gebracht hat, überein.

Bad Liebenzell, den 27.04.2022

_____
Roberto Chiari
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans _____