A

Zeichnerischer Teil der 2. Bebauungsplan - Änderung
Für den Bebauungsplan gilt künftig der zeichnerische Teil in seiner Fassung vom 21.07.2008

B

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften:

Ziffer C 1 lautete bisher:
Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen.

Ziffer C 1 lautet künftig:
Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen.

C

Begründung

1 Planerfordernis

Ein im Gewerbegebiet Schwarzenbusch auf Flurstück Nr. 1233/16 an der Strasse „Im Gewerbegebiet“ Nr. 20 ansässiger metallverarbeitender Betrieb hat Erweiterungsbedarf. Das bauliche Konzept dieser Erweiterung ist erst in jüngster Zeit fertig gestellt worden. Demzufolge soll das bestehende Betriebsgebäude um ca. 8 bis 16 m (schräger Grenzverlauf) in die Flächen des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch“ verlängert und insgesamt mit einem neuen Dach versehen werden. Mittelfristig ist noch ein weiteres, separates Betriebsgebäude westlich der Erweiterung geplant.

Der heutige Gebäudebestand des Betriebs unterliegt in seinem östlichen Abschnitt dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwarzenbusch“ und in seinem westlichen Teil einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB-Plan) aus dem Jahr 1998. Dieser VHB-Plan bezog sich auf das seinerzeit separate Grundstück Nr. 1230 und sicherte die bereits erfolgte, erste Betriebserweiterung.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch“ sollen die Voraussetzungen für die von der Gemeinde unterstützte betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Außerdem soll die für den Eigentümer ungeschickte Situation,

wonach sein Anwesen 3 verschiedenen baurechtlichen Grundlagen unterliegt, bereinigt werden, indem der Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch" in der Fassung seiner 2. Änderung sowohl den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 als auch den ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwarzenbusch" im Bereich der betrieblichen Grundstücksflächen überplant. Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch" erfährt insofern in der Fassung seiner 2. Änderung eine Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 1.980 qm. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch die Überplanung aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwarzenbusch" verringert sich um den entsprechenden Betrag. Eine Neu-Inanspruchnahme von Flächen findet nicht statt.

Die Gemeinde hält die 2. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch" in der Fassung seiner 1. Änderung durch den zeichnerischen Teil in der Fassung vom 21.07.2008 ersetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Grundstücks Flst. Nr. 1230 wird aufgehoben. In den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwarzenbusch" überplanten Teilflächen gelten künftig die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung.

2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch" betrifft nur den zeichnerischen Teil und die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Festsetzung unter Ziffer C1. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und werden, wie auch die nicht geänderten Inhalte der örtlichen Bauvorschriften, auf den erweiterten Geltungsbereich übertragen.

2.1 Änderung der Baugrenzen

Der Gebäudebestand wird zusammen mit der geplanten Erweiterung eine Gesamtlänge von knapp unter 50 m aufweisen und entspricht somit der bisher im B-Plan festgesetzten offenen Bauweise. Allerdings wird zur Sicherung des direkten baulichen Anschlusses von Bestand und Erweiterung das Baufenster erweitert (siehe zeichnerischen Teil in der Fassung der zweiten Änderung).

Da es aus betrieblichen Gründen unumgänglich ist, den Bestand in den heutigen Gebäudefluchten zu erweitern, muss die Erweiterung auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei dem nördlichen Angrenzer handelt es sich um die Gemeinde Marxzell, die zur Sicherung des Gebäudeabstands auf ihren Flächen eine Baulast eintragen lassen wird. Das Grundstück der Gemeinde ist ein 5.00 m breiter Streifen, auf welchem ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Dieses Pflanzgebot bleibt unberührt.

Da unabhängig von der konkret geplanten Betriebserweiterung nicht auszuschließen ist, dass es auch im weiteren Verlauf der östlichen Grenze des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch - 1. Änderung" zu Baugebiets- überschreitenden Betriebserweiterungen kommen kann, wird das Baufenster entlang der östlichen Grenze insgesamt bis an den Geltungsbereich herangeführt. Städtebauliche Gründe stehen diesem Vorhaben an der Nahtstelle zwischen bestehenden und geplanten Baugebiet nicht entgegen. Ein direkter Anbau kann allerdings nur dann wahrgenommen werden, wenn es sich um denselben Eigentümer

handelt oder wenn zwei Eigentümer Grenzanbau vereinbart haben. Die Gebäude dürfen insgesamt nicht länger als 50 m werden.

2.3 Änderung der zulässigen Dachformen

Das neu geplante Dach überspannt ein dreischiffiges Gebäude mit unterschiedlichen Höhen. Über dem Mittelteil wird ein Satteldach mit ca. 7° Dachneigung und über den beiden Seitenschiffen Pultdächer mit 7° Dachneigung angeordnet. Im Bebauungsplan „Erweiterung GE Schwarzenbusch – 1. Änderung" sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad zulässig. Zur Umsetzung des Bauvorhabens und da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen werden künftig sowohl Flachdächer als auch flachgeneigte Dächer und Satteldächer bis 10° Dachneigung zugelassen. Insofern werden die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer C1 wie folgt geändert:

Ziffer C1 lautete bisher:
Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen.

Ziffer C1 lautet künftig:
Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen.

3 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

4 Ökologie und Umwelt

Gemäß § 13 (3) BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe über umweltbezogene Informationen abzusehen. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b. Eingriffe in Natur und Landschaft finden über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitete Maß hinaus nur in geringfügigem Umfang statt.

5 Hinweis zum Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 2 - zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

6 Hinweis zur Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 cbm/h über mind. 2 Stunden erforderlich. Diese Menge muss innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen müssen in ei-



PLANZEICHENLEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO

GE — GEWERBEGEBIET gem§§ § 8 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 (1,2) — GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL; GFZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL

TH WH FH — TRAUFHÖHE, WANDHÖHE FIRSTHÖHE

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GEPLANTE ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
GEPLANTE ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHEN

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

ZU PFLANZENDER BAUM

6. NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

SICHTWINKEL

GEPLANTER TRAFOSTANDORT

NUTZUNGSSCHABLONE

FULLSCHEMA		GESAMTER GELTUNGSBEREICH	
Art der Nutzung	Bauweise	GE	o
GRZ (GFZ)	zulässige Wandhöhe	0.8 (1.2)	Wh max. 9.00 m
zulässige Traufhöhe	zulässige Firsthöhe	TH max. 9.00 m	FH max. 10.00 m

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BauGB	am	21.07.2008
BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB	am	12.09.2008
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BauGB	vom	12.09.2008
	bis	10.10.2008
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS GEM. § 3 (2) BauGB	vom	15.09.2008
	bis	16.10.2008
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEM. § 10 (1) BauGB	am	27.10.2008

AUSFERTIGUNGSVERMERK :
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSEN DES GEMEINDERATS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND

Gemeinde Marxzell, 29.10.2008

Raimund Schuster
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN — am 30.01.2009

PROJEKT NR. 0259	GEMEINDE MARXZELL Ortsteil Pfaffenrot	DATUM 21.07.2008
MASSTAB 1 : 600	Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzenbusch 2. Änderung	ÄNDERUNGEN
PLANGRÖSSE 920 x 700	Teil A : Zeichnerischer Teil	

VOEGELE + GERHARDT
FREIE STADTPLANER UND ARCHITEKTEN DWB, BFL, BDA
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
TEL.: 0721 / 83 10 30 FAX.: 0721 / 85 34 10
stadtplanung @ voegele-gerhardt.de

gb Schwarzenbusch-2te Änderung-Ab-Satzung