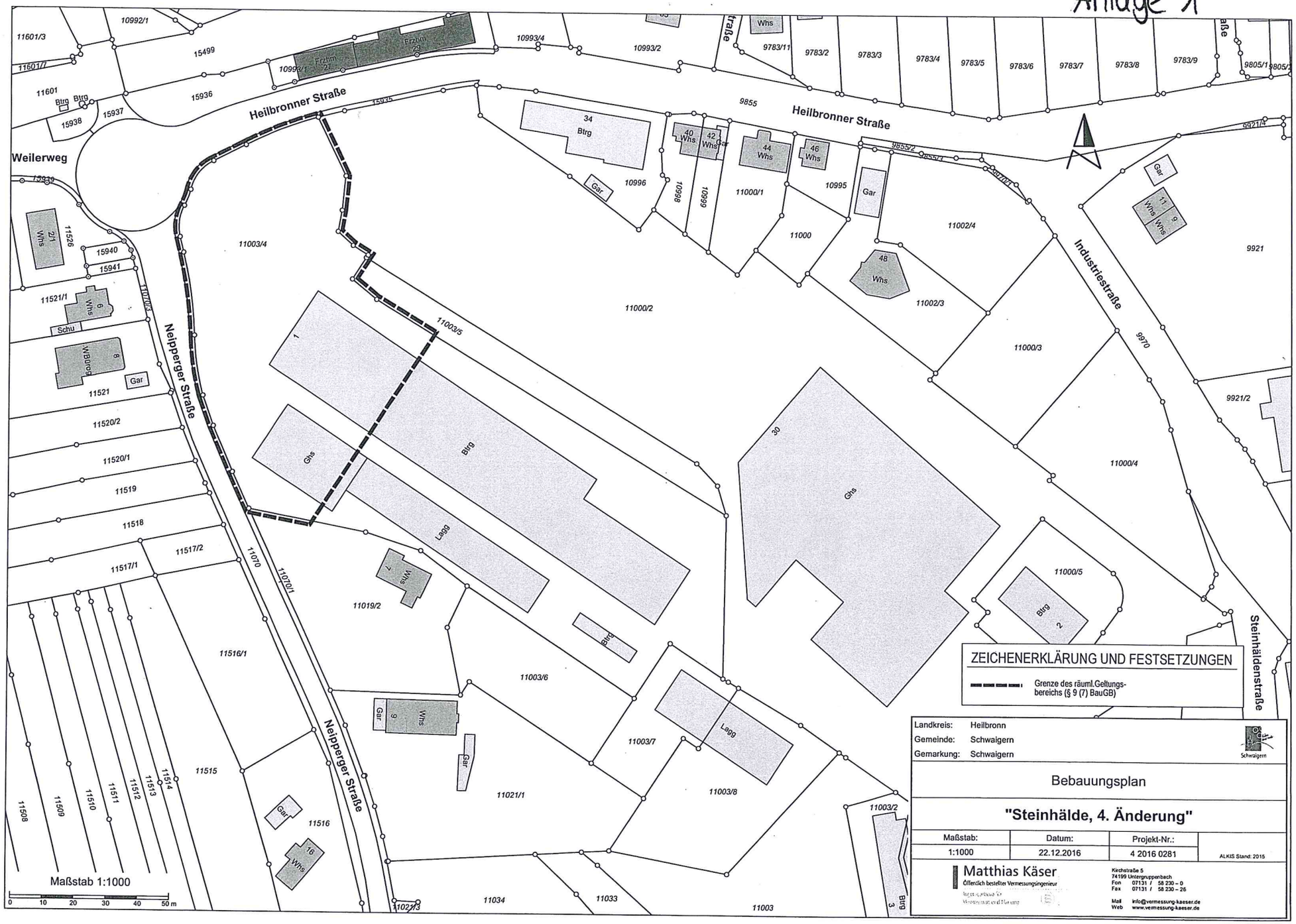
Anlage 1



Heilbronner Straße
Weilerweg
Neipperger Straße
Industriestraße
Steinhäldenstraße
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 m
ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN
Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern
Schwaigern
Bebauungsplan
"Steinhälde, 4. Änderung"
Maßstab: 1:1000
Datum: 22.12.2016
Projekt-Nr.: 4 2016 0281
ALKIS Stand: 2015
Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Fon 07131 / 58 230 – 0
Fax 07131 / 58 230 – 26
Mail info@vermessung-kaeser.de
Web www.vermessung-kaeser.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan

„Steinhälde, 4. Änderung“

(Textteiländerung)

Maßstab 1 : 1.000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2016 0281

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

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

Untergruppenbach, den 22.12.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am	05.01.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	20.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom	bis	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)	am	.....

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Rotermund, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans,
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Rotermund, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Nr. C.5 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Festsetzungen:

C.5. SONDERGEBIET 2 - SO 2 -

FLÄCHEN FÜR DEN EINZELHANDEL (§ 11 BauNVO)

5.1 Zulässig sind auf einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm Einzelhandelsbetriebe der Branchen, die im SO 1 auf der Gesamtfläche zulässig sind.

5.2 Unter „Verkaufsfläche" ist die gesamte, dem Kunden der Einrichtung zugängliche Fläche zu verstehen.

5.3 Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 799 qm zulässig.

5.4. Ausnahmsweise (§ 31(1) BauGB) können ausgeschlossene Branchen als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben anderer Branchen zugelassen werden, wenn und soweit die Randsortimente nach Art und Verkaufsfläche im konkreten Einzelfall zu keinen städtebaulich negativen Wirkungen führen können.

5.5. Nicht zulässig sind (§ 1 (6) BauNVO): Vergnügungsstätten. Dabei sind Veranstaltungen und die Verköstigung in untergeordneter Form und mit Bezug auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel zulässig.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinhälde", in Kraft getreten am 25.02.1994, behalten ihre Gültigkeit.

Hinweise:

a) Bei Erdarbeiten können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren 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 (6) WG).

c) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Leintal" (LFU Nr.133). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004.

d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

e) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan

„Steinhälde, 4. Änderung“

(Textteiländerung)

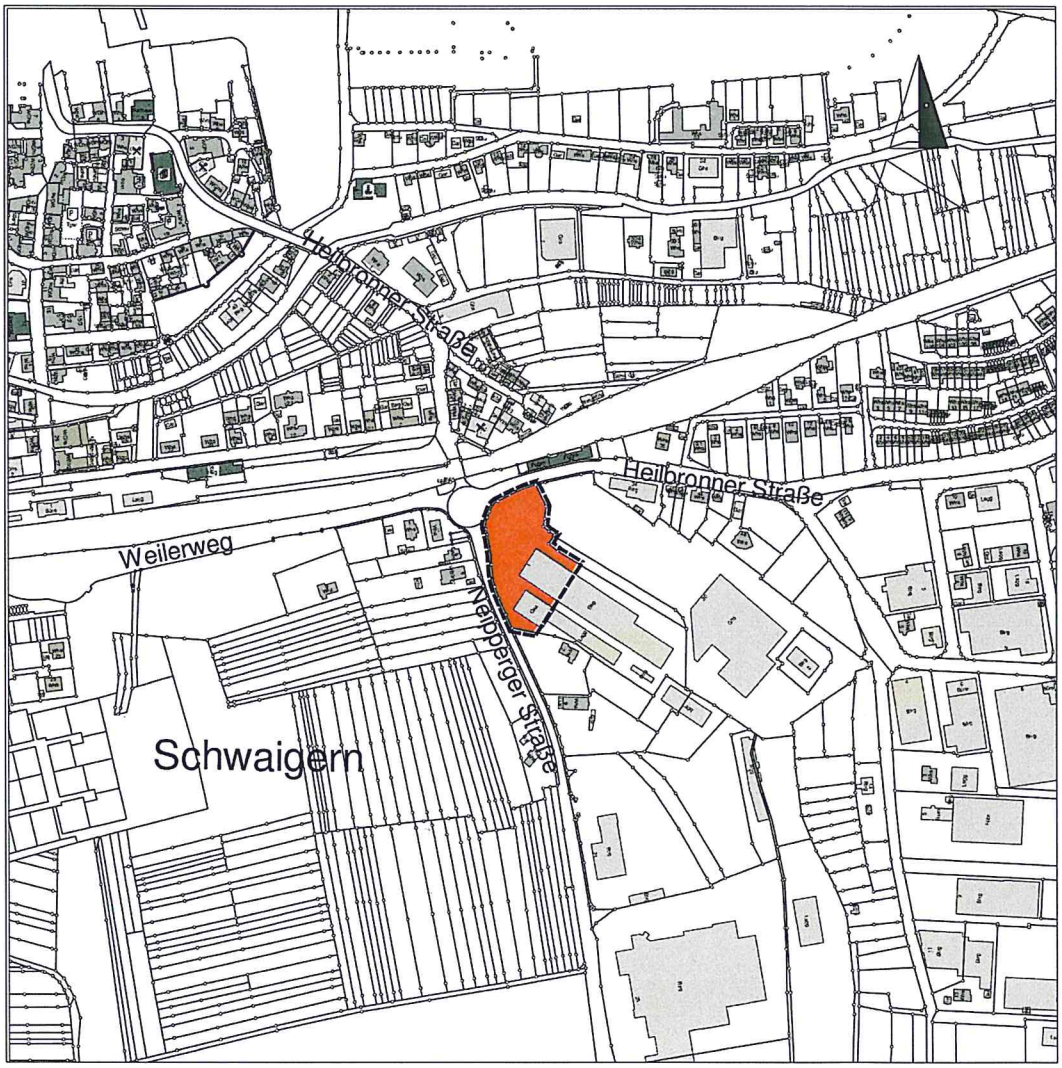
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im innerhalb der Ortslage der Stadt Schwaigern, an der Neipperger bzw. der Heilbronner Straße. Es umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 11003/4, Neipperger Straße1 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung und städtebauliche Zielsetzung

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

Der Stadt Schwaigern liegt ein Antrag zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahrungs- und Genussmittelbranche im Bereich des Plangebiets vor. Die Ansiedlung soll in einem Gebäude erfolgen, das seit Aufgabe der bisherigen Nutzung leer steht, wobei der zum Verkauf bzw. für den Einzelhandel vorgesehene Bereich im nördlichen Teil des Grundstücks liegt, der dem Kreisverkehrsplatz Weilerweg/Neipperger Straße/Heilbronner Straße und der Stellplatzanlage zugewandt ist.

Die Ansiedlung des Betriebs liegt im Interesse der Stadt. Zum einen ist die Vermeidung von Leerständen im Bestand ein übergeordnetes städtebauliches Ziel, zum anderen würde die Ansiedlung dieses Betriebstyps eine sinnvolle Ergänzung der in der Stadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe darstellen. Ein Konflikt mit vorhandenen Betrieben ist mit Hinblick auf den Kundenkreis und die planungsrechtlich festgesetzte Kleinflächigkeit der Verkaufsfläche (max. 799m²) nicht gegeben.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Steinhälde" von 1994 überplant. Seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind geprägt durch eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Regelungen umfassen dabei bestimmte Branchen und Sortimente und maximale Verkaufsflächen.

Der plangegenständliche Bereich ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung C.5 „Sondergebiet SO 2" überplant. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genussmittelbranche sind dort ausgeschlossen (vgl. C.5.3. Steinhälde 1994). Zudem ist eine Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten enthalten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen, werden die bisher ausgeschlossenen Betriebe der Nahrungs- und Genussmittelbrache, limitiert auf städtebaulich unbedenkliche kleinflächige Betriebe, zugelassen. Vergnügungsstätten im eigentlichen Sinn sollen weiterhin ausgeschlossen bleiben. Zur Klarstellung, dass betriebsbezogene Veranstaltungen und die Verköstigung von Kunden zulässig sein sollen, wird eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung neu aufgenommen.

Die Änderung umfasst somit nur die Festsetzung Nr. C.5 zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebiets 2 (SO 2). Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit („Textteiländerung").

3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. 13 BauGB / Artenschutz

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. „vereinfachten Verfahren" geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die Gebietsart „Sondergebiet" beibehalten wird und nur innerhalb dieser Kategorie eine einzelne Branchen neu geregelt wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die plangegenständliche Textteiländerung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Bauliche Änderungen an der Außenhülle der vorhandenen Gebäude bzw. an der vorhandenen Stellplatzanlage sind nicht geplant.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 22.12.2016

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung