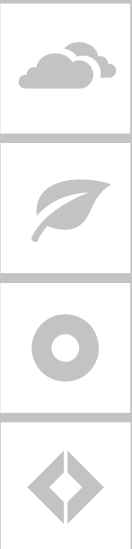
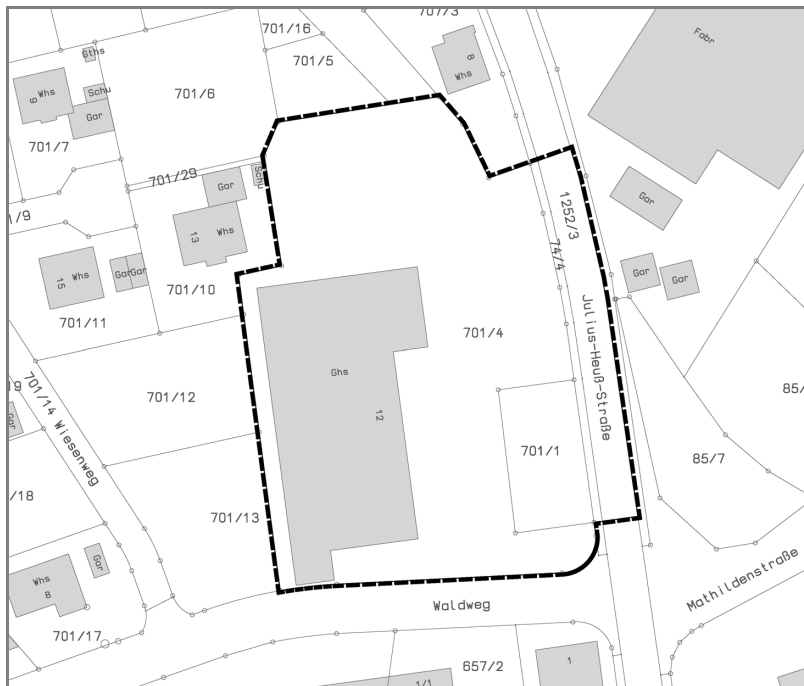


Stadt Neubulach

Bebauungsplan "Julius-Heuss-Straße – Gänsweide", 3. Änderung, "Westlich der Julius-Heuss-Straße"

Entwurf



Stadt Neubulach

Bebauungsplan “Julius-Heuss-Straße – Gänsweide”, 3. Änderung, “Westlich der Julius-Heuss-Straße”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Neubulach

im September 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Schall
- C - 5 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 6 Auswirkungenanalyse Einzelhandel
- C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO 'Lebensmittelmarkt' = Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt'.

Im SO ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² (inkl. Windfang) mit zusätzlich 130 m² für einen Backshop zulässig. Die Verkaufsfläche der Randsortimente wird auf max. 10% der maximalen Verkaufsfläche begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und die maximale Firsthöhe (FH_{max}) als Höhenbegrenzungen festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Daches bzw. der Attika.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 588,5 m NHN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu +/- 0,3 m zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

1.3.1 Bauweise

Im SO wird eine abweichende Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge bis zu 55,0 m.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten; Maßnahmen für erneuerbare Energien **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 23 lit. b BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die nach § 23 Abs. 1 Nr. 2 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg über offenen KFZ-Stellplätzen geforderten Solaranlagen sind ersatzweise innerhalb der Baugrenzen (z.B. auf dem Dach) vorzusehen.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind Verkehrsflächen, Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen, Grünflächen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

Die Zufahrten zum Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und usfahrten von Kraftfahrzeugen unzulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbelärm ist

entlang des Geltungsbereichs an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

1.7.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 18/20cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume können auf das Allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Heister h = 1,0 - 1,25 m; verpflanzte Sträucher h = 0,60 - 1,00 m; Pflanzabstand bei Sträuchern bis 0,50 x 0,50 m.

1.7.5 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld der zu erhaltenden Einzelgehölze für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Boden auf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

Für die Pflanzungen sind Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise Pflanzenliste).

1.8 Artenschutz

1.8.1 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum wie beispielsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder entsprechende LED-Lampen in insektendicht eingehausten Gehäusen mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60° C zu verwenden. Die Ausstrahlung des Lichts ist nach unten auszurichten. Eine Streuung in mehrere Richtungen ist durch Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper zu vermeiden. Außenbeleuchtung ist soweit wie möglich zu reduzieren.

Insbesondere Beleuchtungsanlagen, die nicht zwingend benötigt werden (z.B. Werbeanlagen) sind während der Nacht auszuschalten. Informationen und Empfehlungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Außenbeleuchtung liefert die von der Hessischen Landesregierung herausgegebene Broschüre (HMUKLV 2018).

1.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Rodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel, d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, auszuführen.

Gehölzbestände und hochwertige Vegetationsstrukturen sowie Einzelbäume, die aufgrund des Vorhabens nicht gefällt oder entfernt werden müssen, sind vor Beschädigung zu schützen (z. B. durch Aufstellen eines Schutzzaunes gemäß DIN 18920).

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neonfarben zulässig. Blendende Materialien sind, ausgenommen bei Verglasungen von Fenstern und Solaranlagen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und -name.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis 10°.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer sind hiervon ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Sondergebiets sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Maximal 20 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 1,5 m begrenzt.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen/-tafeln sind bis zu einer Gesamthöhe von 4,3 m zulässig, gemessen vom Fußpunkt bis zum höchsten Punkt der Werbeanlage, sofern die Ansichtsfläche der Werbetafel in der Breite 4,0 m und in der Höhe 3,0 m nicht überschreitet.

Werbeanlagen auf Pylonen sind bis zu einer Gesamthöhe von 7,5 m zulässig, gemessen vom Fußpunkt bis zum höchsten Punkt der Werbeanlage, sofern die Ansichtsfläche der Werbetafel in der Breite 3,0 m und in der Höhe 1,5 m nicht überschreitet.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände, elektronische Laufbänder und ähnliches sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Die einseitige Öffnung der Einhausung/Eingrünung zum Marktgebäude hin ist zulässig.

Als Einfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher.

2.4 Antennen und Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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) zum restlichen Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Vorgaben und Vorsorgewerte nach §§ 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Vorgaben und Beurteilungs- und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Löschwasserversorgung

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine Wassermenge von 96 m³/Std. über 2 Stunden durch genormte Unterflurhydranten mit einem max. Abstand von 200 m erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort.

Im gesamten Gebiet sind Brauchwasserzisternen herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Je 100 m² Dachfläche sind 5 m³ Zisternenvolumen erforderlich. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei der Ausführung eines Flachdaches oder leicht, geneigtes Pultdaches mit extensiver Dachbegrünung kann die Zisternengröße um 30 % reduziert werden. Zur Berechnung der Abwassergebühren sind Wasserzähler einzubauen.

Die Anlage einer Zisterne auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen. Es wird auf die DIN gemäÙe Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

Auf die im gesamten Stadtgebiet von Neubulach geltende Abwassersatzung wird verwiesen (Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Neubulach vom 26.01.2019 in der 3. Änderungsfassung vom 22.12.2022). Danach müssen laut § 20 "Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die StraÙenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, (...) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden."

Die temporären oberflächigen Wasseraustritte sind bei der Bebauung zu berücksichtigen und über das Regenwassersystem abzuleiten.

Auf die im gesamten Stadtgebiet von Neubulach geltende Abwassersatzung wird verwiesen (4. Satzung zur Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Neubulach vom 18.12.2019).

Pflanzliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Bäume:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Echte Walnuss (<i>Juglans regia</i>), Apfel (<i>Malus domestica</i>), Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Birne (<i>Pyrus communis</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>),
--------	---

	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>), Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> s. str.), Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>).
Sträucher:	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>).
Fassadenbegrünung:	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Efeu (<i>Hedera helix</i>), Wilder Wein (<i>Parth. quinquefolia</i>), Knöterich (<i>Polygonum aubertii</i>), Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i> L.) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Lonicera-Arten

Grundwasser

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im weiteren Zustrom der Bad Teinacher Heilquellen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG. Ergänzend wird auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen (Anlage C-5). Für die ökologisch fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist üblicherweise eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung und die Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung / Kraft-Wärme- Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht bei Lebensmittelmärkten regelmäßig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung. Für die Stromerzeugung, beispielsweise für evtl. Wärmepumpen, sollte im Sinne der CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen (z.B. durch Eigenerzeugung) stammen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	30
1. Anlass und Ziel der Planung	32
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	32
1.2 Verfahrensart.....	32
2. Räumlicher Geltungsbereich	32
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	33
3.1 Landesentwicklungsplanung	33
3.2 Regionalplanung.....	34
3.3 Einzelhandel	35
3.4 Flächennutzungsplanung	36
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	36
4. Beschreibung des Plangebiets.....	36
4.1 Gelände.....	36
4.2 Katastrophenhochwasser	36
4.3 Mobilität.....	37
4.4 Technische Erschließung	37
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	38
5. Ziele der Planung.....	38
5.1 Grundzüge der Planung.....	38
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	38
5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung	39
5.4 Mobilität.....	39
5.5 Technische Erschließung.....	40
5.6 Schallschutz.....	40
5.7 Grünordnung und Artenschutz.....	40
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	41
6.1 Art der baulichen Nutzung	41
6.2 Maß der baulichen Nutzung	42
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	42
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien	43

6.5	Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	43
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	43
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
6.8	Artenschutz	45
B-2 : Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften		47
1. Räumlicher Geltungsbereich		49
2. Ziele der Planung		49
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften		49
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	49
3.2	Werbeanlagen	50
3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen	50
3.4	Antennen und Niederspannungsleitungen	50
B-3: Umweltbericht.....		51

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

In Neubulach besteht derzeit ein Netto Marken-Discount mit rund 840 m² Verkaufsfläche an der Julius-Heuss-Straße und dient der Grundversorgung der Stadt Neubulach. Der Lebensmittelmarkt entspricht jedoch nicht mehr einer zeitgemäßen Einkaufsstätte, weshalb eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geplant ist. Durch die Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 840 m² auf ca. 1.100 m² soll eine Anpassung an veränderte Kundenansprüche und eine Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe erfolgen.

Mit der Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung "Julius-Heuss-Straße - Gänsweide" im Bereich westlich der Julius-Heuss-Straße verfolgt die Stadt Neubulach das Planungsziel, den bestehenden Markt zu erweitern, um die Nahversorgungssituation in Neubulach zu verbessern und langfristig zu sichern. Durch die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche ist zudem die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage im Bereich westlich der Julius-Heuss-Straße. Demnach kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,5 ha umfasst die Flurstücke Nr. 701/1 und 701/4 ganz sowie teilweise die Flurstücke Nr. 74/4 und 1252/3 (Julius-Heuss-Straße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Neubulach befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg im Mittelbereich Calw in der Region Nordschwarzwald innerhalb des ländlichen Raums im engeren Sinne. Die Stadt liegt mit dem Kleinzentrum Bad Teinach neben der Landesentwicklungsachse (Karlsruhe -) Pforzheim - Calw - Nagold - Horb am Neckar.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet für Einzelhandelsgroßprojekte insbesondere folgende zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Zentralitätsgebot - Plansatz 3.3.7: "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unteren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]"
- ▶ Kongruenzgebot - Plansatz 3.3.7.1: "Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."
- ▶ Beeinträchtungsverbot - Plansatz 3.3.7.2: "Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."
- ▶ Integrationsgebot - Plansatz 3.3.7.2: "Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage."

Darüber sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

Plansatz 3.3.7.3: "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können."

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (verbindlich seit 21.03.2005) ist die Stadt Neubulach als Doppel-Kleinzentrum zusammen mit Bad Teinach ausgewiesen. Die Stadt befindet sich innerhalb des ländlichen Raumes im engeren Sinne in der Region Nordschwarzwald entlang der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplan Pforzheim - Bad Liebenzell - Calw - Bad Teinach-Zavelstein/Neubulach - Wildberg - Nagold - Horb.

In der Raumnutzungskarte wird das Plangebiet nachrichtlich als Siedlung Bestand dargestellt. Die Julius-Heuss-Straße wird als großräumig bedeutsame Straße definiert.

Auch der Regionalplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere folgenden Vorgaben:

- ▶ Plansatz 2.4.3.2.1 (Grundsatz) - Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung

“(1) Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.

(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.”
- ▶ Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel) - Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren

“(1) Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen sind nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.

(2) Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen sind insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen. [...]

(3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. [...]"

- ▶ Plansatz 2.4.3.2.8 (Ziel) - Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

“(1) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. [...]

(2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.”

3.3 Einzelhandel

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans “Julius-Heuss-Straße – Gänsweide” im Bereich westlich der Julius-Heuss-Straße wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto- Lebensmittelmarktes in Neubulach durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg März 2023 erarbeitet. Bereits im Jahr 2014 bzw. 2016/2017 wurde eine bestandsorientierte Erweiterung mit gleicher Verkaufsflächengröße von Netto geprüft und hinsichtlich der Anforderungen an Raumordnung und Regionalplanung positiv bewertet. Das Vorhaben konnte jedoch aufgrund von Lärmschutzbestimmungen bisher nicht umgesetzt werden. Grundlegend ist das geplante Vorhaben als großflächiger

Einzelhandelsbetrieb einzustufen, weshalb entsprechend die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu untersuchen sind. Dabei sind die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zu berücksichtigen.

3.4 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Aufgrund des geplanten Vorhabens und der damit verbundenen Ausweisung als Sondergebiet ist der Bebauungsplan nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan "Julius-Heuss-Straße Gänsweide" (rechtskräftig seit dem 08.06.1982) in der aktuellen 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 28.09.2012).

In diesem ist für das Plangebiet ein Mischgebiet, in welchem unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine zwingende Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt. Zudem werden im Bereich des Plangebiets Stellplätze, Baumpflanzungen und Ein- und Ausfahrten geregelt.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben. In Richtung Waldweg fällt das Gelände leicht ab, wodurch die bestehende Parkplatzfläche vom Anlieferungsbereich entlang des Waldwegs über eine Treppe verbunden ist. Gleichzeitig steigt die Julius-Heuss-Straße in Richtung Norden leicht an; die Parkplatzfläche bleibt jedoch eben.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW)

aufzurufen sind (Stand 19.06.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Julius-Heuss-Straße, die Anlieferung erfolgt über den Waldweg. Das Plangebiet kann somit über beide Straßen erschlossen werden. Die Julius-Heuss-Straße bindet nach Norden als L 348 an die Bundesstraße B 463 an. In Richtung Süden führt sie nach Altensteig. Somit ist eine regionale sowie überregionale Anbindung gegeben.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Neubulach verkehrt in der Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Calw (VGC), über welche alle Stadtteile miteinander verbunden werden. Über die Bushaltestelle "Mathildenstraße" ist das Plangebiet über den ÖPNV zu erreichen. Die Haltstelle wird von der Linie 640 (Altensteig – Oberhaugstett – Neubulach – Calw) und 759 (Liebelsberg – Wildberg – Gärtlingen) im stündlichen Takt bedient.

Über die Linie 640 ist zudem der Bahnhof Bad Teinach/Neubulach innerhalb von ca. 10 min erreichbar. Von dort aus ist die Stadt über die Nagoldtalbahn (Kulturbahn) an das Schienenverkehrsnetz der Stadt Pforzheim und das ICE-/IC-Netz der Stadt Karlsruhe angebunden.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßenzügen zur Verfügung.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt an der Ecke Julius-Heuss-Straße/Waldweg und ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut und stark versiegelt. Der Lebensmittelmarkt befindet sich im östlichen Teilbereich des Plangebiets. Nördlich und östlich im Plangebiet befinden sich die Parkplätze, südöstlich im Bereich eines ehemaligen Wohngebäudes ist eine Schotterfläche vorzufinden. Die Parkplatzfläche ist nach Süden über eine Treppe mit dem Bereich der Anlieferung südlich im Plangebiet verbunden.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich sowie nordwestlich des Plangebiet ist überwiegend Wohnbebauung zu finden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Julius-Heuss-Straße befinden sich eine Maschinenfabrik zur Herstellung elektrischer Geräte. Südöstlich vom Plangebiet findet sich unter anderem der Kindergarten Neubulach. Direkt westlich angrenzend besteht eine unbebaute Grünfläche, die planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen ist. In der näheren Umgebung westlich vom Plangebiet befindet sich zudem das Gewerbegebiet "Weihergärten-Mähder".

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Neubulach geschaffen werden. Dadurch soll die Grundversorgung in Neubulach weiterhin erhalten und verbessert werden.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Netto Marken-Discounters in Neubulach vor. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 840 m² auf ca. 1.100 m² vergrößert werden, um eine zeitgemäße Einkaufsstätte mit Anpassung an veränderte Kundenansprüche sowie Optimierung innerbetrieblicher Abläufe zu realisieren. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt zu einer Erweiterung des Gebäudes in Richtung Osten. Die Parkplatzfläche befindet sich östlich vor dem Lebensmittelmarkt.

Das Gebäude soll mit einem flachgeneigten Dach sowie einer Glasfassade im Eingangsbereich errichtet werden. Der Eingang befindet sich im Osten, neben an ist ein Zugang zur Leergutannahme vorgesehen. Zudem ist im Eingangsbereich ein Backshop geplant. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt weiterhin über die Julius-Heuss-Straße sowie die Anlieferung über den Waldweg von Süden. Innerhalb des Parkplatzfläche werden ca. 56 PKW-Stellplätze sowie ca. 20 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden insbesondere entlang der Julius-Heuss-Straße mehrere Bäume gepflanzt. Eine weitere Eingrünung erfolgt durch die Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der Westfassade des Marktes

5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien alle positiv bewertet werden. Obwohl laut Landesentwicklungsplan großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet oder erweitert werden dürfen, greift für den vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Der bestehende Netto-Markt ist der einzige Lebensmitteldiscounter in Neubulach und dient somit der adäquaten Grundversorgung der Bevölkerung in Neubulach. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung kommt es somit zur langfristigen Sicherung des Standortes und der Grundversorgung.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV ist auch das Integrationsgebot erfüllt. Das Einzugsgebiet des neuen Netto-Marktes bezieht sich auf die Stadt Neubulach und die Gemeinde Neuweiler. Laut Umsatzprognose stammen ca. 80 % des Umsatzes aus Neubulach und ca. 20 % aus Neuweiler, wodurch auch das Kongruenzgebot eingehalten wird. Zudem sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Nachbarkommunen oder in den nahegelegenen Zentren Calw und Wildberg zu erwarten, weshalb auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. Auf die Auswirkungsanalyse (Anlage C-6) wird verwiesen.

5.4 Mobilität

5.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird weiterhin über die Julius-Heuss-Straße sowie den Waldweg erschlossen. Insgesamt sind ca. 56 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebiets vor dem Lebensmittelmarkt geplant.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist bereits gut an den ÖPNV angebunden. Demnach wird an der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur bei der Planung festgehalten.

5.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Innerhalb des Plangebiets werden insgesamt 20 Fahrradstellplätze vorgesehen.

5.5 Technische Erschließung

Das Gebiets ist bereits bebaut. Die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur sind demnach bereits vorhanden.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen im Plangebiet Zisternen vorgesehen werden.

5.6 Schallschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage an der Julius-Heuss-Straße. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich schützenswerte Bebauung in Form von Wohnbebauung, die durch den Lärm des Lebensmittelmarktes (Betrieb, Parklärm, Anlieferung) beeinträchtigt werden kann. Zur schalltechnischen Beurteilung des Vorhabens wurde ein "Schallschutznachweis für die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes" von LOOS & PARTNER Ingenieurbüro, Stand 29.08.2024, erarbeitet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Beurteilungspegel nach TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts durch den Gewerbelärm überschritten werden. Demnach sind unter anderem aktive Lärmschutzmaßnahmen im nordwestlichen Randbereich des Grundstücks notwendig, um die Richtwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Als weitere wirkungsvolle Lärmschutzmaßnahme wird die Einschränkung der Betriebszeiten genannt. Unter Berücksichtigung der im Schallschutznachweis (Anlage C-4) genannten Auflagen, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut und weist entsprechend viele versiegelte Flächen auf. Ein Teilbereich ist durch einen

geschotterten, unbewachsenen Parkplatz geprägt. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Daher werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, um die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Insbesondere an den Gebietsrändern sowie um die Parkplatzflächen herum sind Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Zur Feststellung ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung) vom Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Thomas Steinheber, Stand 20.08.2024 erarbeitet (Anlage C-5 Fachbeitrag Artenschutz). Grundlegend wurden keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt. Ebenso konnten keine Zauneidechsen, keine Unterschlupfmöglichkeiten im Bereich des Schotterplatzes sowie keine geeigneten dauerhaften Lebensräume für seltene Insekten beobachtet. Die bestehenden wenigen Bäume im Plangebiet besitzen eine Funktion als Nahrungsbiotop für weit verbreitete Vogelarten, für Zweigbrüter auch als potenzielles Brutbiotop. Für Höhlenbrüter bieten die noch jungen Bäume keine Brutmöglichkeiten. Aufgrund der geringen Bedeutung der potentiellen Lebensstätten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Bestand geschützter Arten zu erwarten. Die bestehenden Bäume sind weiterhin zu erhalten bzw. während der Bauphase zu schützen. Ebenso wirken sich weitere Bepflanzungen positiv aus. Die bisher geschotterte Parkplatzfläche sollte mit wassergebundener Decke oder mit Gittersteinen belegt und nicht vollständig versiegelt werden.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss für großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet festgesetzt werden, hier konkretisiert als "Lebensmittelmarkt". Für Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festzusetzen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau bzw. Erweiterung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes. Zur Festsetzung der Verkaufsflächen und zur Eingrenzung der möglichen Auswirkungen ist die maximal geplante Gesamtverkaufsfläche auf 1.100 m² festgesetzt und dem kon-

kreten Vorhaben nachempfunden. Für eine zeitgemäße Ergänzung des Angebots wird zudem ein Backshop mit max. 130 m² einbezogen. Darüber hinaus werden kleinere verträgliche Randsortimente im verträglichen Umfang auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zugelassen.

Die festgesetzten Flächengrößen ermöglichen dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit gastronomischem Backshop zur Aufwertung des Grundversorgungsangebots in Neubulach.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Bebauung und orientiert sich an der Vorhabenplanung. Gleichzeitig wird eine Begrenzung der baulichen Verdichtung auf ein verträgliches Maß erzielt. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ auf 0,9 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen zu. Dennoch werden dadurch die Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung berücksichtigt. Es werden ausreichend Grünflächen ermöglicht und gleichzeitig eine hohe Ausnutzbarkeit des Gebiets angestrebt.

6.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Höhe von 588,585 m NHN als Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Dabei sind Abweichungen bis zu +/- 0,3 m zulässig, um eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Dabei gilt für das geplante Vorhaben die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 55,0 m.

6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung und orientieren sich an der Vorhabenplanung.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen über offenen KFZ-Stellplätzen im Sinne von geforderten Solaranlagen nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KlimaG BW sollen zu Gunsten des Landschaftsbildes ersatzweise innerhalb der Baugrenzen (z.B. auf dem Dach) errichtet werden, um die geplante Parkplatzfläche des Marktes nicht zu überdachen und so ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

6.5 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert planungsrechtlich die Erschließung des Gebiets über die angrenzenden Straßen. Zur flexibleren Ausgestaltung sowie zur Sicherung der Bestandssituation sind innerhalb der Fläche insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen, Grünflächen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

Die Festlegung der Zufahrtsbereiche auf den Kundenparkplatz sichert die bisherige Zufahrt und begünstigt eine ordnungsgemäße Zufahrt auf das Marktgelände. Durch die Festlegung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird zudem die Verkehrssicherheit unterstützt.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der gewerblichen Fläche im Plangebiet ausgehen an den maßgebenden Immissionsarten in der Umgebung des Plangebiets bzw. an der schützenswerten Bebauung angrenzend am Plangebiet zu keinen Überschreitungen der Immissions-

richtwerte führen. Die schalltechnische Hauptbelastung auf die maßgebenden Immissionsorte wird durch die Nutzung des Parkplatzes und auch durch die Einkaufswägen verursacht. Demnach sind wirkungsvolle Lärmschutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (2,5 m hohe Lärmschutzwand) vorzusehen.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden bzw. um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind PKW-Stellplätze – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt.

6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

6.7.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sowie zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes werden entsprechend eines Mindestmaßes Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt. Die an das allgemeine Pflanzgebot anrechenbaren Einzelbäume dienen ebenfalls der Durchgrünung der versiegelten Parkplatzfläche und wirken Überhitzungen entgegen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden eine gute ökologische und stadtgestalterische Qualität erzielt. Insbesondere zur randlichen Eingrünung ist östlich im Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

■ Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird somit sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

Für die Bepflanzungen werden entsprechend der Verwendung standortgerechte Arten empfohlen. Dabei sind die Angaben in den Pflanzlisten auf die genannten Arten begrenzt, um dem Standort sowie den örtlichen Ansprüchen an das Landschaftsbild sowie der ökologischen Tauglichkeit der Gehölze Sorge zu tragen.

6.8 Artenschutz

6.8.1 Leuchtmittel

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden sowie die Abstrahlung des Lichts nach unten auszurichten. Grundlegend sind Außenbeleuchtungen oder Beleuchtungsanlagen auf das Minimum zu reduzieren bzw. nachts auszuschalten, um die umgebende Landschaft und die Tierwelt nicht zu beeinträchtigen.

6.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-5) Festsetzungen getroffen. Unter anderem ist zum Schutz der Vögel während der Brutzeit das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Zum Erhalt der Biodiversität sind zudem die bestehenden Bäume innerhalb der Parkplatzfläche weiterhin zu erhalten bzw. während der Bauphase durch entsprechende Schutzeinrichtungen zu schützen.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Julius-Heuss-Str. - Gänsweide", 3. Änderung, "Westlich der Julius-Heuss-Straße" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung des geplanten Baukörpers in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben getroffen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neonfarben zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken.

3.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild sowie auch die Verkehrssicherheit nicht nachteilig zu beeinträchtigen, dürfen Werbeanlagen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen. Zudem werden die zulässigen Arten, Abmessungen und Größen zur Wahrung einer einheitlichen Entwicklung und der Gebietsverträglichkeit und zum Schutz anschließender Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung standortbezogen eingeschränkt, aber für die Eigenwerbung eines Nahversorgungsmarktes ausreichend geregelt.

Bewegte Werbeträger oder Lichtwerbung mit wechselnden oder blinkenden Motiven können das Ortsbild sowie die Tierwelt und den Straßenverkehr beeinträchtigen und sind demnach ausgeschlossen.

3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

Offene Lagerplätze sind in den unbebauten Flächen aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig, ebenso wie einsehbare nicht eingehauste Abfallsammelbehälter. Funktional notwendig ist hiervon abweichend die Öffnung der Abfallbehälter zum Gebäude (insbesondere am Anlieferbereich).

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher zulässig.

3.4 Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zum Dachrand einhalten. Außerdem müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsgroßprojekts von 1.000 m² Verkaufsfläche ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG notwendig, die als Anlage zu B-3 Umweltbericht enthalten ist.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen ergibt, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. sind die Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet kompensierbar. Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, sodass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung, Nutzung und hohen Versiegelung, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet. Der Bebauungsplan regelt zudem ausreichend Pflanzgebote und wasserdurchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen. Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-5) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen. Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Maß-

nahmenempfehlungen sind berücksichtigt. Zumal bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebiets, welche für die innerörtliche Lage und durch die bereits vorhandene Nutzung als hoch und verträglich eingestuft wird, zumal ausreichend ökologische Festsetzungen getroffen sind.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten. Zumal eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde (s. Anlage C-4), die das Vorhaben aus Sicht des Immissionsschutzes als genehmigungsfähig bewertet, sofern Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sowie durch Einschränkung der Betriebszeit des Marktes verhindert werden.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihrer Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sich nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

Teil C - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"	4.590
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	535
Summe	5.125

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3 Städtebauliches Konzept

Teil C - 4 Fachbeitrag Schall

Teil C - 5 Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 6 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt

Teil C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan “Julius-Heuss-Straße - Gänsweide”, 3. Änderung, “Westlich der Julius-Heuss-Straße”

1 Aufstellungsbeschluss

1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	21.12.2016
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	05.01.2017

2 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	05.04.2017
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	13.04.2017
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.04.2017 25.05.2017
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.04.2017 25.05.2017

3 Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB mit Schreiben	vom bis	

4 Satzungsbeschluss

4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	

5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	
-----	--	----	--

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Julius-Heuss-Straße – Gänsweide”, 3. Änderung, “Westlich der Julius-Heuss-Straße”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Julius-Heuss-Straße – Gänsweide”, 3. Änderung, “Westlich der Julius-Heuss-Straße” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A

Bestandteile

- | | |
|-------|---|
| A - 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500 |
| A - 5 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |

Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Schall
- C - 5 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 6 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt
- C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Julius- Heuss-Straße - Gänsweide", 3. Änderung, "Westlich der Julius-Heuss-Straße" ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Julius- Heuss-Straße - Gänsweide" und seiner 1. und 2. Änderung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Neubulach

Neubulach, den

Petra Schupp, Bürgermeisterin