

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Leiter“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach;

- Änderung (Erweiterung und Reduzierung) des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.
- Billigung des überarbeiteten Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2001 und § 74 Abs. 7 LBO

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB 2001

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 12.07.05 die Änderung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 5915 (Acker, tlw.) und 5581 (Weg, tlw.) werden in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes einbezogen; die Grundstücke Flst.Nrn. 469 (Friedhoferweiterung) und 7 (Friedhofstraße) werden aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes herausgenommen. Für den Geltungsbereich ist der abgedruckte Vorentwurf des künftigen Bebauungsplanes maßgebend. Diese Bekanntmachung ergeht gem. § 2 Abs. 1 BauGB 2001.

Billigung des überarbeiteten Vorentwurfes u.a.

In seiner Sitzung vom 12.07.05 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Vorentwurf zum o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Änderung des Geltungsbereiches nebst Begründung gebilligt.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung und der örtlichen Bauvorschriften

a) Bebauungsplanung:

Das Plangebiet liegt nördlich von Bauerbach im Außenbereich und umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha. Zum heutigen Siedlungsrand besteht ein Abstand zwischen 30 m und 90 m. Das Gebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf eine Länge von ca. 220 m und hat in Nord-Süd-Richtung im Mittel eine Breite von 65 m.

Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Das Gebiet wird im Norden und Süden durch Feldwege begrenzt. Im Westen grenzt Ackerfläche an, im Osten ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Gerätehallen. Bauerbach besitzt ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von 1,17 ha, das im Jahre 1975 ausgewiesen wurde. Die Grundstücke in diesem Gebiet sind alle bebaut. Es stehen z.Zt. in Bauerbach keine Grundstücke für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Es gibt zwei Betriebe, die in Wohngebieten angesiedelt sind und deren Entwicklung sowohl räumlich als auch durch die umgebende Art der Nutzung eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erschließung eines neuen Gewerbegebietes schaffen. Das Plangebiet ist im seit 31.03.2005 wirksamem FNP 2005 als Gewerbegebietsfläche dargestellt. Im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2003 ist das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt.

Ortsansässige Gewerbebetriebe, deren Leistungen vor Ort in Anspruch genommen werden, sollen auch zukünftig im Ort bleiben und sich dort entwickeln können. Das Plangebiet liegt in geringer Entfernung zur Siedlung mit Wohnbebauung. Bedingt auch durch die topographische Lage des Plangebietes ist der Abstand zur Wohnbebauung ausreichend um Beeinträchtigungen auszuschließen. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Gerätehallen. Das Gebiet ist durch die Bebauung mit großflächigen Gebäuden vorgeprägt.

Bei der Planung werden unter anderem die nachfolgend aufgeführten Ziele berücksichtigt:

- Einbindung der Gebäude in die Landschaft durch Höhenbegrenzung der Gebäude, Gestaltung von Wand- und Dachoberflächen und
- Ortsrandeingrünung.
- Erhalt der bestehenden Böschung und ihrer Bepflanzung.
- Durchgrünung im Gebiet.
- Anbindung des Gebietes an K 3506 um die Wohnbebauung nicht zu belasten.
- Die erforderlichen Geländeänderungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, das nur dem ortsansässigen Gewerbe dienen soll. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die sowieso nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügsstätten sind nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen haben nichts mit dem örtlichen Gewerbe zu tun. Das Gebiet ist klein und bietet nur Platz für 6 bis 8 Bauplätze mit Fläche zwischen 1.500 m² bis 2.000 m². Die ausgeschlossenen

Nutzungen würden auch viel Verkehr erzeugen und über den Ort hinaus wirken. Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz ist für wenige Handwerks- und Gewerbebetriebe mit geringem Besucherverkehr ausreichend, nicht jedoch für den starken Besucherverkehr, den die ausgeschlossenen Nutzungen auslösen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,6 sowie die Wandhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,6 wird eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Festsetzung der gemäß BauNVO für ein GE geltenden Obergrenze von 0,8 ist nicht erforderlich. Die Gewerbe- und Handwerksbetriebe, denen das Gebiet dienen soll benötigen auch Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, die auch auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, mit denen diese aber bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe ist erforderlich um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Sie ist so festgesetzt, dass sie für die bekannten betrieblichen Belange ausreichend ist, die Gebäude aber die höchsten Punkte des umgebenden Geländes und die Bepflanzung der festgesetzten Randeingrünung nicht überragen.

Den Erfordernissen gewerblicher Betriebe entsprechend, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet ist derzeit schon durch einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der das Gebiet nach innen an die Friedhofstraße und an die K 3506 kurz vor dem Ortseingang anschließt. Hierdurch ist das Gebiet direkt an die den Ort durchquerenden Hauptstraßen angebunden. Die Trassenführung des Feldweges wird beibehalten und die Verkehrsfläche auf 8 m verbreitert. Das schmale Plangebiet lässt nur eine einseitige Erschließung zu. Auf der 8 m breiten Erschließungsstraße lassen sich sowohl Fahrbahn und Gehwege als auch eine Mischfläche mit Längsparkstreifen unterbringen.

b) Örtliche Bauvorschriften:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich in einer schönen Landschaft. Die örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel das Landschaftsbild vor optischen Beeinträchtigungen zu schützen. Bedingt durch das nach Süden und Westen ansteigende Gelände und die Pflanzstreifen im Norden, Osten und Westen sind es vor allem die Dächer, die in der Landschaft sichtbar werden. Dachdeckungsmaterialien müssen dunkle Braun- und Grautöne aufweisen, die in der Landschaft nicht auffallen oder die Dächer müssen begrünt sein. Für Fassaden sind keine grellbunten und keine reflektierenden Oberflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überschreiten, können also nicht über den Dächern der Gebäude Fernwirkung entfalten. Einfriedungen und Stützmauern zur freien Landschaft müssen begrünt oder aus Naturstein sein. Um Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, dürfen Stellplätze nur mit offenen Belägen befestigt werden.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften haben die Bürger/Einwohner die Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist die Möglichkeit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf u.a. zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 25.07.2005 bis 05.08.2005 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 414 und 420.

In Anwendung von § 244 Abs. 2 BauGB 2004 wird das Verfahren zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes u.a. nach bisherigem Recht (BauGB 2001) abgewickelt.

Bretten, 21.07.2005

Bürgermeisteramt Bretten