



Bad Rappenau

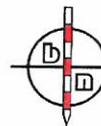
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK AM SCHAFBAUM
2. ÄNDERUNG

VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 28.01.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I Nr. 53, S. 1748)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Am Schafbaum - 1. Änderung“, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.2003 wird **wie folgt geändert**:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(5), (6) und (9) BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör elektrisch und nicht elektrisch
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer

Ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S: von § 11(3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, **soziale** und gesundheitliche Zwecke. Dies gilt nicht für „Rettungsstationen“; sie bleiben allgemein zulässig.

BESTAND FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Die übrigen im Bebauungsplan „Gewerbepark Am Schafbaum - 1. Änderung“ enthaltenen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich kann dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

HINWEIS

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: neolithische, bronze- und eisenzeitliche sowie römische Siedlungen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Es wird daher angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wird an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711-90445-243) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsaufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB am 22. Juli 2015

Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 08. Okt. 2015

Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 08. Okt. 2015

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB am 29. Okt. 2015

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 02. Nov. 2015 bis 02. Dez. 2015

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am 21. Okt. 2015

Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB am 28. Jan. 2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 13. April 2016


.....
Oberbürgermeister Blättgen 

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 09. Juni 2016

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den 09. Juni 2016


.....
Oberbürgermeister Blättgen 



Bad Rappenau

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK AM SCHAFBAUM
2. ÄNDERUNG
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB
BEGRÜNDUNG**

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen im Geltungsbereich der 2. Änderung planungsrechtlich ermöglichen.

Wegen des anhaltenden, starken Zustroms von Flüchtlingen nach Deutschland sind die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten in den Kommunen häufig nicht ausreichend, so dass der Bundesgesetzgeber das bis zum 31.12.2019 befristete „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ beschlossen hat. Das Gesetz ist am 26.11.2014 in Kraft getreten.

Entsprechend § 246 Abs. 10 BauGB kann bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Einschränkung in § 246 Abs. 10 BauGB hinsichtlich der Anlagen für soziale Zwecke wurde deshalb vorgenommen, weil Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber planungsrechtlich Anlagen für soziale Zwecke sind.

Die Stadt Bad Rappenau möchte in einem Teilgebiet des Gewerbeparks Am Schafbaum im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung von den planungsrechtlichen Erleichterungen Gebrauch machen, um die Bereitstellung von Unterkünften dort zu ermöglichen.

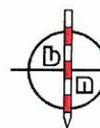
Um diese Möglichkeit zu nutzen, muss die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbepark Am Schafbaum 1. Änderung unter Ziffer 1.1 geändert werden. Die bisher unzulässigen Anlagen für soziale Zwecke sollen künftig ausnahmsweise zulässig sein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die geänderte Festsetzung unter Ziffer 1.1. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Eberstadt, den 28.01.2016



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

