



GEMEINDE Grafenau

BEBAUUNGSPLAN Erweiterung Gewerbegebiet Röte in Döffingen

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

ENTWURF 16.12.2011

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 21.07.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: mit Schreiben vom 21.10.2010

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 14.10.2010 bis 19.11.2010

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Grafenau, den

.....
Bürgermeister Thüringer

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum:

A) Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung
Umweltbericht

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Grafenau, den

(Bürgermeister Thüringer)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzung <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen. <p>Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten. <p>Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt werden. Die Wohnfläche darf dabei 15% der Grundfläche und maximal 180 m² sowie eine Wohneinheit nicht überschreiten.</p> <p>Einzelhandel ist nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von den in den Werken produzierten Waren (Werksverkauf).</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. III	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>
<p>z.B. GH_{max} = 11,0m</p> <p>z.B. BH = 485,00m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen</p> <p>Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugshöhe (BH) bis zum höchsten Gebäudepunkt.</p> <p>Notwendige technische Aufbauten sind auf eine Höhe von max. 4,5m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe und auf max. 20% der Dachfläche beschränkt. Der Abstand dieser Anlagen müssen mind. 1,25m hinter der Fassade zurückbleiben.</p>


Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Abweichende Bauweise</p> <p>Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>
----------	--

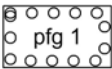
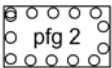

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
---	---

4. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 20,25 und Abs. 1a BauGB)

	<p>Ortsrandeingrünung (pfg 1)</p> <p>Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche (pfg) sind entlang des Ortsrandes standortheimische Einzelbäume und Gehölzgruppen anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Mindestens 30% der Fläche des Pflanzgebotes sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Stellplätze sind auf dieser Fläche nicht zulässig.</p>
	<p>Private Grünfläche: Eingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen (pfg 2)</p> <p>Die Flächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten oder vergleichbaren Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Der Anteil der Flächen für Stellplätze, Zufahrten oder vergleichbaren befestigten Flächen darf dabei nicht mehr als 50% betragen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>
	<p>Straßenraumbegrünung</p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Bäume sind entlang der Straßenachse verschiebbar.</p>

5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	---

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Grafenau, den

(Bürgermeister Thüringer)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind alle Dachformen einschließlich begrünter und bepflanzter Dächer und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.</p>
	<p>Dach- und Fassadengestaltung</p> <p>Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.</p> <p>Im Plangebiet sind 25% der Dachflächen als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen.</p> <p>Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Dachflächen dürfen nicht mit unbeschichtetem Zink (auch Titanzink), Kupfer oder Blei eingedeckt sein, da diese einen sehr hohen Austrag an Schwermetallen haben.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p>Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Hecken oder/und Kletterpflanzen einzugrünen.</p>
	<p>Stützmauern</p> <p>Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.</p>

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplätze für PKW's sind wasserdurchlässig herzustellen. LKW Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen sind wasserundurchlässig herzustellen.</p> <p>Bei Parkplätzen für PKW's sind alle 5 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>
--	--

5. Festsetzung zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 (5) Nr. 7 BauGB und § 9 (1) Nr. 14 oder 20 BauGB)

	<p>Pro Grundstück ab 1.000m² projizierter gesamter Dachfläche ist eine Anlage zur Versickerung des Niederschlagswasser herzustellen.</p> <p>Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A 138) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen (n=0,5). Eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserwirtschaftsamt für den Bau und Betrieb der Anlage ist entsprechend der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswassers“ einzuholen.</p> <p>Die Notüberläufe von Sickeranlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, kann auf die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden.</p> <p>Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzungen anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Für alle Grundstücke wird eine Anlage zur Regenwassernutzung empfohlen. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) verwendet werden. Für Planungen und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Gemeinde Grafenau einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) von 2001, § 17 (2), nicht zulässig.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, sofern ein Durchfluss durch eine Bodenpassage (Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht) oder eine vergleichbare Filterung erfolgt.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Regelung zum Schutz des Bodens
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
6. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
7. Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen.
8. Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.
9. Um die Vernässung von angrenzenden Gebäuden zu vermeiden, müssen Sickeranlagen einen Mindestabstand zu Gebäuden gemäß ATV A 138 einhalten - ansonsten sind die Kellerwände wasserdicht auszuführen.

10. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen, insbesondere während der Bauzeit, nicht zulässig.
11. Geplante Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Erdwärmesonden durch das Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.
12. Hang- und Sickerwasser ist im Baugebiet nicht auszuschließen.
13. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
14. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

B) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

In Grafenau ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen weiterhin sehr groß. Die vorhandenen Flächen sind nicht mehr ausreichend.

Aus dem bestehenden Gewerbegebiet Röte heraus besteht weiterer Entwicklungsbedarf. Die Kapazitäten des Gebietes sind ausgeschöpft und es werden Erweiterungsflächen benötigt. Die vorhandenen Baulücken sind teilweise durch Optionen belegt und alternative Standorte für Gewerbe sind in Grafenau nicht vorhanden.

Des Weiteren liegen der Gemeinde konkrete Anfragen von Betrieben für eine Neuansiedlung vor. Innerhalb des Gewerbegebietes Röte stehen hierfür jedoch keine Flächen mehr zur Verfügung. Um die Neuansiedlung und Erweiterung der Betriebe gewährleisten zu können, bedarf es der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind östlich des bestehenden Gebietes Röte 1,4 ha als Erweiterungsfläche ausgewiesen. Dadurch ist auch hinsichtlich der bestehenden Erschließung von Westen nach Osten eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten sinnvoll.

Um eine gewerbliche Entwicklung in Grafenau auch in Zukunft zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Röte“ notwendig.

Die Plangebietsabgrenzung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet, wobei sich das Bruttobauland auf 1,9 ha reduzierte. Grund für die Änderung waren eine bessere Erschließung und günstigere Zuschnitte der Baufelder. Das Plangebiet wird nun über die Mercedesstraße und Bertha-Benz-Straße über eine Ringstraße erschlossen. Durch die neue Erschließung ergeben sich große, gut nutzbare Baufelder.

II. Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Aidlingen / Grafenau stellt für den Bereich „Erweiterung GE Röte“ eine Erweiterungsfläche für Gewerbe mit ca. 1,4 ha dar. Entlang des südlichen und östlichen Randbereichs sind Grünflächen dargestellt.

Für die Gemeinde Grafenau ist es sehr wichtig, dass die ansässigen Firmen am Standort Grafenau verbleiben und sich weitere Firmen ansiedeln. Um dies zu gewährleisten ist es notwendig, die Erweiterungsfläche für Gewerbe im Flächennutzungsplan von ca. 1,4 ha auf ca. 1,9 ha zu erweitern. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da eine Überschreitung der Plangebietsfläche gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche mit 0,5 ha als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

III. Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Döffingen in Richtung Maichingen. Im Norden führt die Kreisstraße K 1064 am Plangebiet vorbei. Jenseits der Kreisstraße sowie im Osten und Süden folgt intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Röte“ an.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden stehen vereinzelt Streuobstbäume. Die detaillierte Bestandsbeschreibung geht aus dem Umweltbericht hervor.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.15.088 in Grafenau liegt südlich der Landesstraße L1182 und ist somit nicht in unmittelbarer Nähe der Gebietsfläche.

Naturdenkmal FND

Nördlich der Maichinger Straße steht das Naturdenkmal "4 Linden-Asam".

Eigentum

Annähernd alle Flächen des Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird zur Neuordnung der Grundstücke eine Bodenordnung durchführen. Die notwendigen öffentlichen Flächen werden durch eine Umlegung von den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt.

Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr an der K 1064 ("Maichinger Straße"). Die Kreisstraße wurde ab der Höhe der Erweiterungsfläche in Richtung Maichingen ausgebaut.

Altlasten

Altlasten oder ähnliches sind nicht bekannt.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung in Verlängerungen der bestehenden Mercedesstraße und Bertha-Benz-Straße. Die geplanten Straßenquerschnitte werden dem Bestand angeglichen. Ein begleitender öffentlicher Gehweg ist vorgesehen.

Das geplante Erschließungskonzept ermöglicht eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes.

Umweltbericht

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erstellt. In diesem Umweltbericht wird der Bestand ausführlich erläutert und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die bestehenden Wasserleitungen in den beiden Stichstraßen (Mercedesstraße und Bertha-Benz-Straße) angeschlossen. Der Versorgungsdruck ist gesichert. Es wird eine Ringleitung angestrebt, um den hygienischen Belangen der Trinkwasserversorgung gerecht zu werden.

Bei Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Wasserbedarf sind ggf. gesonderte Überlegungen mit daraus folgenden Maßnahmen erforderlich. Für Betriebe/Gebäude mit mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ist der Löschwasserbedarf höher. Dazu muss mit grundstücksbezogenen Maßnahmen (z.B. Löschwasservorrat in Zisternen) reagiert werden.

Entwässerung

Das zu erschließende Gebiet wird an das bestehende Mischsystem angeschlossen. Das Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Mischwasser aufnehmen zu können.

Pro Grundstücke ab 1.000m² projizierte Dachfläche ist eine Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben. Alternativ kann die Retention auch in Form eines Einstaudaches erfolgen.

Geologie und Hydrologie

Geologie

Im Zuge der weiteren Planung wird ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ werden im Plangebiet nicht zugelassen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Dienstleistungsgewerbe dienen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird gem. § 1 Abs. 6 ausgeschlossen, da sie dem Charakter des geplanten Gewerbegebiets entgegenstehen.

Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der dezentralen Lage und zur Vermeidung von großflächigem Einzelhandel wurde dieser ausgeschlossen. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstellen von den in den Werken produzierten Waren (Werksverkauf) zugelassen werden. Es ist nicht vorgesehen, im Gewerbegebiet Handel schwerpunktmäßig anzusiedeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte bauliche Nutzung mit maximal drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden zu.

Bauweise

Es wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude. Dadurch soll den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe nach einer möglichst flexiblen Einteilung der Grundstücke nachgekommen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudekubaturen ermöglichen.

Ortsrandeingrünung (pfg 1)

In zwei Bereichen sind als Ortsrandeingrünung zur angrenzenden freien Landschaft Pflanzgebotsflächen vorgesehen. Die Flächen sind mit standorteinheimischen Einzelbäumen und Gehölzgruppen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Grünflächen: Eingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen (pfg 2)

Die an die Straßenflächen direkt angrenzenden Randbereiche der privaten Grundstücksflächen sollen begrünt werden, um dadurch eine weitere Durchgrünung des Straßenraums zu erhalten. Der Anteil der zu begrünenden Flächen wird jedoch auf 50 % beschränkt, um eine Nutzung entsprechend den Erfordernissen im Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Straßenraumbegrünung

Um einen ansprechend und durchgrüneten Straßenraum zu erhalten, sind entlang der Verkehrsflächen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Eine Einschränkung der Dachformen erfolgt nicht, da allein durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Reglementierungen getroffen sind, um die städtebauliche Wirkung zu gewährleisten. Des Weiteren soll durch die uneingeschränkte Wahl der Dachformen eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung ermöglicht werden.

Im Plangebiet sind 25% der Dachflächen als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Die Dachbegrünung trägt zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf bei.

Dachflächen dürfen nicht mit unbeschichtetem Zink (auch Titanzink), Kupfer oder Blei eingedeckt sein, da diese einen sehr hohen Austrag an Schwermetallen haben.

Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, sind glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien und grelle Farbe nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

Einfriedungen/ Stützmauern

Um ein geordnetes Straßen- und Ortsbild zu erzielen, wurden Einfriedungen und Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.

Stellplätze

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu reduzieren, sind die Stellplätze für PKW's wasserdurchlässig herzustellen. LKW Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen sind wasserundurchlässig herzustellen.

Regenwasserbewirtschaftung

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um den Wasserhaushalt zu schonen ist pro Grundstück ab 1.000m² projizierter gesamter Dachfläche eine Anlage zur Versickerung des Niederschlagswasser herzustellen. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, kann auf die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	22.885 m ²	
Flächen bestehender Bebauungsplan	3.770 m ²	
Bruttobauland (Bbl)	19.115 m²	100 %
Verkehrsflächen	4.485 m ²	23,5 %
Verkehrsgrün	240 m ²	1,5 %
Landwirtschaftsweg	590 m ²	3,0 %
Nettobauland	13.800 m²	72 %