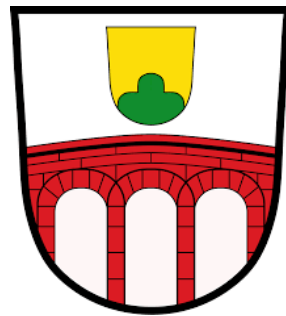


BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GE „AM FLUGPLATZ-ERWEITERUNG I“
DECKBLATTNR. 6



GEMEINDE ARNRUCK
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 06.07.2021

Inhalt

1. BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN	3
1.1 LUFTBILD.....	3
1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.3 PLANUNGSKONZEPT	5
1.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	6
1.3.2 Umweltauswirkungen der Planung	6
1.3.3 Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Planung.....	7
1.4 ERSCHLIESSUNG.....	8
1.5 IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
1.6 TEXTLICHE HINWEISE.....	9
1.7 GRÜNORDNUNG.....	11
1.7.1 Grünordnung Außenbereich.....	11
1.7.2 Grünordnung Innenbereich	11
1.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
1.9 VERFAHREN	14

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand 06.07.2021)

Ingenieurbüro Pfeffer einen „Kurzbericht zur hydrodynamischen Analyse –Hochwasseranalyse der Gewässer im Bereich des Gewerbegebietes Arnbruck“ (Stand 23.12.2020)

1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

1.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild aus Bayernatlas

1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 09.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan GE „Am Flugplatz-Erweiterung I“ mit Deckblattnr. 6 zu ändern. Der Bebauungsplan der Gewerbegebietserweiterung umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurnummern 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 347, 348, 311, 312; 317 der Gemarkung Arnbruck. Da ein Teil der Baugrenzen von den bestehenden, genehmigten Bebauungsplänen „GE Am Flugplatz“ und „GE Am Flugplatz-Erweiterung I“ angepasst werden sollen, sind die Flurnummern 333/10, 333/1, 333/2, 350/5 und 350/6 der Gemarkung Arnbruck ebenfalls betroffen. Bestandteil des Geltungsbereichs sind auch die Ausgleichsflächen mit den Flurnummern 345 TF, 258/3, 260 und 261.

Das Gewerbegebiet soll im südlichen Bereich um 5 Gewerbeflächen (Parzellen II-VI) ergänzt werden und im Zuge der Planung der Bauhof mit Recyclinghof (Parzelle I) vergrößert werden. Durch die Erweiterung wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen. Da ein Baubewerber mit seinen Flächen direkt an die geplante Erweiterung anschließt und dort ebenfalls eine Ausdehnung seines Betriebes plant, werden die Baugrenzen von deren bestehenden Gebäuden im Zuge des Verfahrens im Vergleich zum bereits genehmigten Bebauungsplan angepasst.

Um für alle eine ansprechende Plangrundlage zu gewährleisten, wurde entschieden eine Flurbereinigung durchzuführen und die Grundstücksgrenzen/Parzellen neu aufzuteilen. So wird einerseits ansässigen Firmen ermöglicht sich dort zu vergrößern und andererseits haben neue Firmen die Möglichkeit sich anzusiedeln. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um verhindern zu können, dass ortsansässige Firmen abwandern. Ebenso werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Arnbruck für junge Familien attraktiver. Aktuell gibt es zahlreiche Anfragen nach nutzbaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Die Gemeinde Arnbruck plant am bestehenden Gewerbebestandort die Erweiterung Richtung Süden, da sie einerseits auf weitere Flächen im bestehenden Gewerbegebiet keinen Zugriff hat und andererseits ein weiteres Plangebiet für ein Gewerbegebiet nicht zur Verfügung steht. Denn alle alternativen Flächen sind bereits veräußert und überwiegend bebaut worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan strebt die Gemeinde Arnbruck für das Gewerbegebiet eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in Einklang mit dem angrenzenden Wiesenbrütergebiet an.

Eine Anbindung der Gewerbefläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Das Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ und der Verkehrslandeplatz Arnbruck grenzen unmittelbar an das Wiesenbrütergebiet Arnbruck. Die Stellungnahmen zum DB 20 des FNP haben ergeben, dass eine Erweiterung des GE auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zugestimmt werden kann, wenn im Umgriff in vergleichbarer Größenordnung zusätzliche für Wiesenbrüter geeignete Habitate geschaffen oder verbessert werden.

Das Gewerbegebiet verkleinert das Wiesenbrütergebiet Arnbruck. Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist die Reduzierung und Vermeidung von Konflikten zwischen Naturschutz und dem bestehenden und zu erweiternden Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ durch Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich.

1.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck als Gewerbefläche mit Deckblatt Nr. 10 und 20 dargestellt. Das Verfahren zum Deckblattnummer 20 konnte positiv abgeschlossen werden. Durch die Erweiterung im Deckblatt 20 zum Flächennutzungsplan werden die Belange des Luftsportvereins für den Sonderplatz Arnbruck ausreichend berücksichtigt. Flächen des Luftsportvereins wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Derzeit ist die Fläche als Grünlandfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt oder bereits teils bebaut worden.

Das Plangebiet liegt einen Kilometer westlich vom Ortskern der Gemeinde Arnbruck entfernt. Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 11,2 ha, neue Gewerbeflächen entstehen auf ca. 4,7 ha. Das neue Plangebiet dient als neue Grenze des Gewerbegebiets nach Süden. Eine weitere zukünftige Erweiterung Richtung Süden ist wegen des angrenzenden Wiesenbrütergebietes nicht mehr möglich.

Das weitflächige Wiesenareal weist eine geringe Neigung nach Südwesten auf und liegt in dem Höhenbereich von 522 und 527 m ü. NN.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan

Die Gesamtfläche des ca. 11,2 ha großen Geltungsbereichs teilt sich folgendermaßen auf:

Gewerbefläche Bestand	21.658 m ²
Gewerbefläche Neu	44.510 m ²
Öffentliche Erschließung	2.290 qm
Bestehender Feldweg	441 m ²
Ausgleichsflächen	42.903 m ²

1.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Überwiegend werden die textlichen Festsetzungen der derzeit gültigen Bebauungspläne des Gewerbegebiets übernommen, teils abgeändert und mit neuen Festsetzungen ergänzt. Eine Darstellung der abgeänderten Festsetzungen ist unter 1.8 Textliche Festsetzungen zu finden.

Durch den östlich angrenzenden Flugplatz gibt es für die Bebauung eine Bauhöhenbeschränkung, die sich an der Landebahn orientiert. Gemessen ab Bahnmitte muss links und rechts der Bahn ein 30 m Sicherheitsstreifen mit einem Gradienten von 20 % ansteigend freigehalten werden. In diesen Flächen dürfen keine Hindernisse liegen oder hineinragen.

1.3.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die im Geltungsbereich liegenden Biotop mit den Nummern 6843-1063 und 6843-1062 sind nur kleinflächig betroffen und werden überwiegend in die private Grünfläche integriert. Das Biotop mit der Nummer 6843-1062 im Osten muss für die Parzelle VI zum Teil aufgelöst werden und verliert somit ca. 158 m².

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald bleibt von der Erweiterung des Gewerbegebietes unberührt.

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind weitere Schutzmaßnahmen notwendig, die im Umweltbericht vom 05.05.2021 von Landschaftsarchitektin Dorothea Haas behandelt und in den Festsetzungen aufgenommen wurden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planung und ist beigelegt.

Das Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ und der Verkehrslandeplatz Arnbruck grenzen unmittelbar an das Wiesenbrütergebiet Arnbruck. Wiesenbrütergebiete zeichnen sich durch eine sehr offene, gehölzarme Landschaft aus. In der Regel handelt es sich um großflächige Feuchtgebiete und Moore. Als Bodenbrüter sind sie sehr störungsempfindlich und meiden alle horizontüberhöhenden Strukturen wie Gehölze und Bebauung. Zu Wegen und Straßen halten sie sehr große Abstände.

Das Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ wird mit der gegenständlichen Erweiterung seine endgültige Abgrenzung zum Wiesenbrütergebiet in Richtung Süden erreichen. An die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind vorrangig die naturschutzfachlich begründeten Anforderungen zu

stellen. Die übliche breite Eingrünung zur Verdeckung z.B. von ungeordneten Lagerplätzen am Rande von Gewerbeflächen ist grundsätzlich ungeeignet und würde das Wiesenbrütergebiet beeinträchtigen.

Durch die Festsetzung eines blickdichten 2,20 m hohen Zaunes an der Außengrenze der bebaubaren Gewerbeflächen wird eine klare Nutzungstrennung von Bewegungen innerhalb des Gewerbegebietes und dem ungestörten Wiesenbrütergebiet erreicht. Anstelle der Zaunanlage kann auch ein Gebäude auf dieser Grenze errichtet werden. Störende Nutzungen in den festgesetzten Grünflächen an der Außengrenze der Parzellen wird durch die Ausweisung als Schutzstreifen mit klaren Pflegegeboten und Nutzungsverbot z.B. als Lagerplatz vermieden. Der private Grünstreifen ist als Extensivgrünland zu pflegen und kann auch für die Regenrückhaltung genutzt werden. Indem dieser Grünstreifen den einzelnen Parzellen zugeordnet ist, ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen.

Festsetzungen zu Glasflächen und Beleuchtung sind an den Außenseiten des GE an der Grenze zum Außenbereich naturschutzfachlich geboten.

1.3.3 Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Planung

Zur Klärung der Hochwassergefährdung erstelle das Ingenieurbüro Pfeffer einen „Kurzbericht zur hydrodynamischen Analyse –Hochwasseranalyse der Gewässer im Bereich des Gewerbegebietes Arnbruck“ (Stand 23.12.2020 – s. Anlage). Die Berechnungen weisen nach, dass die Erweiterungsfläche des GE außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines HQ₁₀₀ liegt.

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund des angrenzenden großen Feuchtgebietes bietet sich auch hierfür eine unkonventionelle Lösung an. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend Nassbiotop, teilweise Brachen, offen zu haltenden Freiflächen des Verkehrslandeplatzes oder potentielle Ausgleichsflächen. Entwässerungsgräben sind überall vorhanden. Es wird deshalb eine dezentrale Rückhaltung und Einleitung in Bruckbach oder Röhrbach für jedes Baugrundstück festgesetzt. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob ein Wasserrechtsverfahren für das gesamte GE die nachzuweisende Oberflächenentwässerung für die Bauwerber festlegt oder ob jeder Bauwerber ein eigenes Wasserrechtsverfahren durchführen muss.

Auch innerhalb des Gewerbegebietes soll es keine Eingrünung von Gewerbegrundstücken mit hohen Bäumen geben. Aus kleinklimatischen Gründen wird eine Begrünung von Parkplätzen und Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Schutzstreifen des Verkehrslandeplatzes dürfen keine Gehölze stehen.

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen zur Randbebauung wird die „Kulissenwirkung“ des Gewerbegebietes erheblich reduziert.

Die Ausgleichsflächen grenzen einerseits direkt an das Gewerbegebiet an, andererseits werden weitere Flächen 500 m südlich des Gewerbegebiets festgesetzt.

Die Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen werden aus dem Gutachten „Wiesenbrütermanagement sowie Entwicklung und Umsetzung eines Wiesenbrüterkonzepts für den Landkreis Regen für Braunkehlchen und Wiesenpieper“ flächenscharf als Festsetzungen übernommen.

1.4 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die neue Verkehrsanbindung der erweiterten Fläche erfolgt über die bestehende Hauptzufahrt im Norden des Gebiets. Die Hauptzufahrt des Gewerbegebiets ist wiederum mit der vorbeiführenden Staatsstraße 2132, die nach Bodenmais oder Bad Kötzting führt, verbunden. Die neue 6,5 m breite Erschließungsstraße endet in einen Wendehammer, der einen Durchmesser von mind. 25 m aufweist. Ein anschließender Schotterweg ermöglicht Berechtigten die Zufahrt und den Zugang in die Biotopflächen und in das Wiesenbrütergebiet.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar und kann ohne großen Aufwand an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Neue Abwasserleitungen sammeln das anfallende Abwasser und leiten es in die gemeinsame Kläranlage der Gemeinden Arnbruck / Drachselsried nach Drachselsried weiter.

Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf jeder Gewerbeparzelle in einem eigenem dezentralen Rückhaltesystem im Grünstreifen zu sammeln und gedrosselt in die Feuchtwiesen, Röhrbach oder den Bruckbach einzuleiten.

Stromversorgung

Die Versorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar und kann ohne großen Aufwand an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt, die bisherige Nutzung war ausschließlich landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen. An das

Telefonnetz wird ein Anschluss für eine Notrufmöglichkeit integriert, das mit ausreichender Feldstärke ausgestattet ist und ein Absetzen eines Notrufes sicherstellt.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Straßenverkehrslärm

Der interne Verkehrslärm betrifft ausschließlich die angesiedelten Betriebe und beeinträchtigt diese nicht. Nächstliegende Ortschaften, wie Hötzelsried oder der Ortskern von Arnbruck sind so weit entfernt, dass diese durch Straßenlärm, der z.B. durch Anlieferungen entstehen kann, nicht betroffen werden.

Industrie-/Gewerbelärm

Die Lärmsituation ist abhängig von der Betriebszeit und der Tätigkeit der angesiedelten Gewerbe. Durch die weite Entfernung (Luftlinie 900 m) der nächstliegenden Ortschaft Hötzelsried sind keine Wohnhäuser vom Lärm betroffen.

1.6 TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

Brandschutz

- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert und an das bestehende angeschlossen.
- Bebauung
Hinsichtlich der Bebauung sind die Vorgaben des Art. 12 BayBO einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.
- Zufahrten
Die Zufahrten sind entsprechend dimensioniert, dass ein Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von 10t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden kann. Weitere Aufstellflächen- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 sind von den Bauwerber vorzusehen.
- Sicherheitsabstände
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den Gebäuden und Freileitungen, sowie Gasversorgungsanlagen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.
- Notrufmöglichkeit
Die Notrufmöglichkeit wird durch den Anschluss an das Telefonnetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt.

1.7 GRÜNORDNUNG

1.7.1 Grünordnung Außenbereich

Der private Grünstreifen am äußeren Rand des GE wird als Schutzstreifen zum Wiesenbrütergebiet definiert.

Zulässig in diesem Grünstreifen sind:

- Ein maximal 1 m hoher Extensivgrünland- oder Brachestreifen
- Pflegemaßnahmen ab 1. August: Mahd, Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Pflanzenschutz
- Ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

Unzulässig in diesem Grünstreifen sind:

- Bodenauffüllung
- Gehölzbewuchs. ggf. vorhandener Gehölzbewuchs ist zu roden
- Betreten in der Vogelbrutzeit (1. April bis 31. Juli)
- Nutzung als Lagerplatz, Garten, Aufenthaltsbereich

1.7.2 Grünordnung Innenbereich

Parkplätze:

Je 5 Stellplätze ist ein Baum pflanzen.

Grundstücksgrenzen und Zäune:

Mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit einer Baum- und Strauchpflanzung oder alternativ beranktem Zaun und Wiesenstreifen.

Freiflächen:

Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten. Einsaat mit autochthonem Saatgut mit mindestens 30 % Wildkräutern.

Pflegemaßnahmen:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

Freiflächengestaltungsplan:

Zu jedem Bauvorhaben, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:250 vorzulegen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Der Freiflächengestaltungsplan muss Angaben zu Ausmaß und Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw- Parkfläche, einschließlich sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

1.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

Wie bereits erwähnt werden überwiegend textlichen Festsetzungen, der derzeit gültigen Bebauungspläne des Gewerbegebiets übernommen, teils abgeändert und mit neuen Festsetzungen ergänzt.

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich teilweise geändert:

Änderungen zum Bebauungsplan „GE – Am Flugplatz -Erweiterung 1 Deckblattnr. 5“:

1. Änderung

5.4.1 Gebäude

Wandhöhe: talseits max. 7,00 m über natürlichem Gelände

Dachneigung: 15° bis 30°

wird geändert in

4. Gebäude

Wandhöhe: Maximale Wandhöhe 10,00 m ab geplantem Gelände bzw. ab geplantem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Dachneigung: 12° bis 30°

2. Änderung

Unter 4. Gebäude Dachdeckung werden zusätzlich Gründächer zugelassen.

3. Änderung

Unter 4. Gebäude Anbauten fällt folgende Festsetzung weg:
Aufglasungen in Wandflächen sollen 1/3 der Gesamtansichtsfläche nicht überschreiten.

4. Änderung

Unter 5. Oberflächenversiegelung wird folgende Festsetzung hinzugefügt:
Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.

5. Änderung

Unter 6. Einfriedungen wird folgende Festsetzung hinzugefügt:

Angrenzend an die privaten und öffentlichen Grünflächen ist ZWINGEND eine blickdichte Zaunanlage mit einer Wandhöhe von 2,20 m zu errichten. Anstelle der Wand kann auch ein Gebäude errichtet werden. Farben: naturbelassene, matte Farben von Holz-Varianz beige bis hellgrau, grüngrau

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig.

6. Änderung

5.4.3 Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der vorhandenen Topographie werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage so in das natürliche Gelände einzumitteln, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in etwa gleicher Höhe entstehen. Entstehende Böschungen sind deshalb so flach als möglich, mit einer max. Neigung l:h = 1:3, anzulegen.

wird geändert in

10. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten. Geländeangleichungen sind als Böschungen vorzunehmen. Entstehende Böschungen sind so flach als möglich, mit einer max. Neigung l:h = 1:3 anzulegen.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

7. Änderung

In den Bebauungsplan werden folgende Punkte neu mit aufgenommen:

3. Bauweise,
8. Fassadengestaltung,
9. Künstliche Außenbeleuchtung,
11. Oberflächenwasser,
12. Oberboden
13. Grünordnung Außenbereich
14. Grünordnung Innenbereich
15. Freiflächengestaltungsplan
16. Festsetzungen zum Ausgleich

1.9 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.