

Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn

"Meilenäcker II" Entwurf

in der Fassung vom 21.07.2020/08.12.2020



Gemeinde Breitenbrunn
Kirchstr. 1 in 87739 Breitenbrunn

Erstellt durch:

Anja Ruhdorfer
Landschaftsarchitektin
Am Griesbichl 6
82541 Münsing

Münsing, 02.12.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	3
3.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	4
4.	Planung	6
5.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	8
6.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	11
7.	Hinweise	11
8.	Flächenbilanz	12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Breitenbrunn ist die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächen essenziell. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Gewerbebaufläche im Plangebiet die räumlichen Potentiale für weiterführende Gewerbeflächen aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Aktuell liegt der Gemeinde Breitenbrunn der Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens vor, das sich derzeit in der Ortslage befindliche und zu klein gewordene Betriebsgelände auszusiedeln. Da die Gemeinde keine bereits erschlossenen Gewerbeflächen für die Umsetzung des Vorhabens anbieten kann, soll die im FNP dargestellte Gewerbebaufläche planerisch umgesetzt werden, um den ortsansässigen Unternehmer am Ort zu halten.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Meilenäcker II“ kann gleichzeitig eine weitere Gewerbefläche geschaffen werden, für die der Gemeinde bereits eine konkrete Anfrage seitens eines weiteren Gewerbebetriebs vorliegt.

2. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert 01.03.2018 wird Breitenbrunn als Gemeinde im allgemein ländlichen Raum eingestuft.

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die folgenden Festlegungen hinausgehen:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2 Regionalplan

Breitenbrunn liegt an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Mindelheim - Krumbach – Günzburg. Breitenbrunn ist gemäß Regionalplan kein zentraler Ort, die nächsten Kleinzentren sind Pfaffenhausen und Babenhausen.

Für das Plangebiet sind in den Raumnutzungskarte Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn (zuletzt geändert 06.07.2004) weist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet sowie reduziertes Gewerbegebiet aus. Der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Nutzung kann somit aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn (Stand 2004, Architekten Ingenieure Stadtplaner, Stadtbergen sowie Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach), ohne Maßstab.

2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für das Gewerbegebiet westlich des Plangebiets besteht ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Meilenäcker“, in Kraft getreten am 10.11.2011.

Für die im Osten angrenzende Wohnbebauung liegt eine Ortsabrundungssatzung, in Kraft getreten am 11.11.1995, vor.

3. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Breitenbrunn liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ im Landkreis Unterallgäu, circa 25 Kilometer östlich von Memmingen und 15 Kilometer nördlich von Mindelheim.

Das Plangebiet „Meilenäcker II“ liegt am östlichen Ortsrand von Breitenbrunn an der Ortseingangsstraße (St2017) und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Meilenäcker“ sowie an die Ortslage von Breitenbrunn. Südlich des Plangebiets befinden sich die Sport- und Freizeiflächen Breitenbrunns.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Breitenbrunn:

Grundstück 787 und 787/6 sowie eine Teilfläche von Grundstück 788.

Die Grundstücke 787 und 787/6 befinden sich in Privateigentum, das Grundstück 788 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Breitenbrunn.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Planzeichnung.

3.3 Nutzungen im Plangebiet

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Grundstück 788 ist derzeit als Feldweg ausgebaut, für die Realisierung des Gewerbegebiets wird dieser zusammen mit der angrenzenden Fläche 787/6 als Erschließungsstraße ausgebaut.

3.4 Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Westen zum Plangebiet schließen weitere Gewerbeflächen der Gemeinde Breitenbrunn an. Die Flächen nördlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2017. Südlich der Staatsstraße befinden sich Sport- und Freizeitflächen der Gemeinde Breitenbrunn.

3.5 Erschließung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind über die Staatsstraße St2017 sowie die neu auszubauende Stichstraße (vergl. Planzeichnung) erschlossen. Die Gemeinde Breitenbrunn hat im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits einen städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Eigentümer der geplanten Gewerbefläche (Investor) vereinbart, der die Herstellung der Erschließungsanlagen regelt.

3.6 Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Staatsstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

3.7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Untersuchung der Altauffüllung (geotechnischen Büros Udo Bosch vom 27. Mai 2014) hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich.

Aushubmaterial, das im Rahmen der Bauarbeiten möglicherweise anfällt, muss auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 entsorgt werden. Bei Aushubarbeiten muss die Menge und die Lage der im Untergrund verbleibenden Auffüllung dokumentiert werden.

In den bis in eine Tiefe von 2m unter Gelände anstehenden Auffüllflächen kann aus Gründen des Grundwasserschutzes keine Versickerungsanlage erstellt werden. In den darunter anstehenden Oberen Süßwassermolasse ist die Erstellung von Versickerungsanlagen noch möglich.

Die Altauffüllung befindet sich auf Flurstück 787 und somit im privaten Eigentum. Bei Umsetzung der Gewerbefläche liegt der Umgang mit der Altauffüllung in Verantwortung des Eigentümers. Es können keine Ansprüche an die Gemeinde Breitenbrunn gestellt werden.

3.8 Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die geplante Gewerbefläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des „Schotter und Kiessande der Mittleren Oberen Süßwassermolasse“ und wird als Kies und Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen; Poren-GwLeiter eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4. PLANUNG

4.1 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 07.08.2020 mit der Berichts-Nr. C200036 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnbebauung zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Als relevante Nachbarschaft erweisen sich die Wohngebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 787/2, 787/3 und 787/4, die einer Ortsabrundungssatzung vom 10.11.1995 angehören und als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Im Hinblick auf diese Wohngebäude wurden den gewerblichen Nutzflächen sog. Emissionskontingente LEK jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Die Lärmkontingente dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Westlich des Plangebietes und nördlich der Staatsstraße St 2017 sind zunächst Gewerbebetriebe angesiedelt, die keinem Bebauungsplan angehören. Sie sind in der schalltechnischen Untersuchung als Vorbelastungen mit angemessen hohen Lärmkontingenten berücksichtigt. Westlich davon erstrecken sich die Gewerbegebietsflächen „Meilenäcker“, die mit Lärmkontingenten, wie im zugehörigen Bebauungsplan festgelegt, in die aktuellen schalltechnischen Berechnungen einbezogen sind. Die südlich vorbeiführende Staatsstraße sowie die daran anschließende Sportanlage stellen keine maßgeblichen Vorbelastungen im Hinblick auf den Gewerbelärm dar.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen liefern die gewerblichen Vorbelastungsflächen an der Wohnnachbarschaft keine relevanten Geräuschbeiträge. Die gleiche Aussage trifft für noch weiter westlich liegende Gewerbenutzungen zu.

Das Plangebiet „Meilenäcker II“ ist letztlich mit so hohen Emissionskontingenten belegt, dass in der Summe des Gewerbelärms an den Immissionsorten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mindestens 2 dB unterschritten bleiben. Im Hinblick auf einen ausreichenden Spielraum für weitere Gewerbegebiets-Ausweisungen, die gemäß Flächennutzungsplan künftig nördlich des Plangebiets nicht ausgeschlossen sind, bleiben am dort nächstgelegenen Immissionspunkt die Orientierungswerte um 3 dB unterschritten.

Dem Lageplan in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 07.08.2020 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

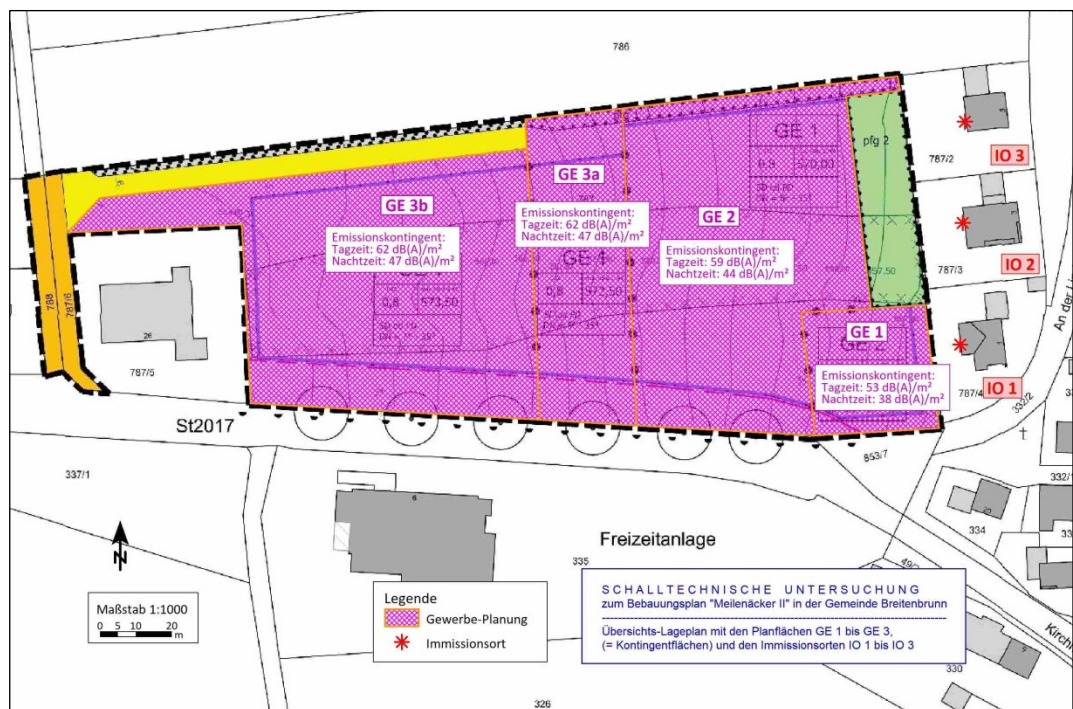


Abbildung 1: Textabbildung Lageplan Anhang 1.1 (ohne Maßstab)

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schallschutztechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten anzustreben.

Im Rahmen der Planung einer Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Breitenbrunn erhält ihr Trink- und Brauchwasser vom Zweckverband Wasserversorgung Breitenbrunn-Pfaffenhausen, der über eine leistungsfähige und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Wasserversorgungsanlage verfügt. Die

Wasserversorgung der Gemeinde Breitenbrunn kann damit als gesichert angesehen werden.

Südlich des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung mit DN 100 des Zweckverbands Wasserversorgung Breitenbrunn-Pfaffenhausen, an diese kann mit der Versorgung des Plangebiets angeschlossen werden.

Strom

Die elektrische Versorgung der Baugrundstücke ist nach Erweiterung des Versorgungsnetzes des LEW Verteilernetz GmbH gesichert. Art und Umfang der Erweiterung richtet sich nach dem Leistungsbedarf der sich ansiedelnden Betriebe. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Gas

Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist nicht vorgesehen.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage in Krumbach zugeführt. Südlich des Plangebiets verläuft entlang der Staatsstraße ein kommunaler Abwassersammler, an den angeschlossen werden kann.

Unverschmutztes Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird dezentral auf den jeweiligen Gewerbeflächen versickert. Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) ist nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) möglich.

Eine Versickerung darf nicht innerhalb der Altlastenverdachtsfläche erfolgen.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebs zur Aus siedlung des bestehenden Betriebsgeländes aus der Ortslage, soll der kurz- bis mittelfris tige Bedarf zur Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben gedeckt werden. Da zu wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorbereitenden Bauleitpla nung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

5.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet begründet sich dadurch, dass die Nut zungen für die Gewerbeansiedlung auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benö tigen.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE werden deshalb mit einer Obergrenze für Gebäude in m ü.NN festgesetzt. Bei dieser Höhenfestlegung wurde berücksichtigt, dass Gebäude von ca. 11,5 m Höhe verwirklicht werden können, gemessen vom bestehenden mittleren Gelände. Auf die Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wurde verzichtet, da geplante Grundstücksgrenzen bisher nicht konkret festgelegt werden konnten. Eine Höhe bis zu 11,0 m konnte auch in dem westlich angrenzenden Gebiet realisiert werden, da diese Gebäudehöhe aufgrund der Art der Gewerbebetriebe sowie der Arbeitsabläufe und -einrichtungen zwingend erforderlich ist.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

5.6 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Sonstige Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. In den GE-Flächen sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Durch die Ausweisung des Baufensters kann somit ein Abstand von 15 m zur Staatsstraße gewährleistet werden.

In den Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig, mit Ausnahme von Anlagen zu Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers, da dieses auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden muss.

5.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Sichtfeld

Das Gewerbegebiet wird über die bestehende Zufahrt erschlossen werden. Aufgrund einer zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h ergibt sich für das Sichtdreieck eine Schenkellänge von 110 m, gemessen 3 m hinter dem Fahrbahnrand der Staatsstraße. Dieses Sichtdreieck ist in der Planzeichnung eingetragen, um die sichere Ausfahrt aus der Erschließungsstraße in die Staatsstraße zu gewährleisten.

Anbauverbotszone

Um die Einhaltung des Anbauverbots zu gewährleisten ist festgesetzt, die entsprechende Fläche von der Bebauung freizuhalten.

5.8 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche und private Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die private Verkehrsfläche dient der Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Unterteilung verdeutlicht die im städtebaulichen Vertrag geschlossene Vereinbarung der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern.

5.9 Grünflächen

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes.

5.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Dabei sind, aus Gründen des Landschaftsbildes zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern zulässig.

5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachdeckung

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech.

Wasserhaushalt

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 517, Gemarkung Bedernau erbracht.

Die Maßnahmenfläche ist im Bestand als intensives Grünland (Fettwiese) genutzt. Künftig wird die Fläche extensiv bewirtschaftet. Ziel ist es ein extensives, artenreiches Grünland (Magerwiese) zu entwickeln. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, es findet keine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden mehr statt. Die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert.

Diese Verbesserung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, den Grundwasserhaushalt insgesamt und auf den Bestand der umliegenden Biotope und des angrenzenden Grabens aus, denn dort werden folglich keine Einschwemmungen von Düngemitteln aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen.

Die Ausgleichsfläche (Flurnr. 517, Gemarkung Bedernau) befindet sich im privaten Eigentum. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (inkl. dauerhafte Pflege) liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Es können keine Ansprüche an die Gemeinde Breitenbrunn gestellt werden.

5.12 Immissionsschutz

Um die Belange der Nachbarn und der Nutzer bzgl. des Schallschutzes ausreichend zu berücksichtigen, müssen sich die zukünftigen Planungen im Gebiet an den zulässigen Kennwerten der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 07.08.2020 mit der Berichts-Nr. C200036 verbindlich orientieren.

Die errechneten Emissionskontingente sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen dargestellt

Um der Zweckbestimmung des Gebietes Rechnung zu tragen, sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Gewerbegebiet nur dann zulässig sein, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind vom Bauherrn im Bedarfsfall private passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.13 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote pfg1 und pfg2 dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Die zu verwendenden Gehölzarten sind aufgelistet.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen

In Anlehnung an umgebende Bebauungspläne sowie zum Schutz des Landschaftsbildes ist im GE2 und GE3 nur Satteldächer oder Pultdächer und im GE1 nur Satteldächer zulässig.

Im GE1, das direkt an die bestehende Wohnbebauung grenzt und für eine mögliches Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen ist, sind nur steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-48° zulässig. Dies dient dem Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild.

Im GE2 und GE3 sind Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-35° zulässig, um den speziellen Anforderungen an Gewerbehallen entgegenzukommen und gleichzeitig das Landschaftsbild zu schonen.

Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern.

6.2 Werbeanlagen

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortseingangssituation sowie zum Schutz des Landschaftsbildes sind Beschränkungen zu Werbeanlagen aufgeführt.

6.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf maximal 2,00 m beschränkt, um den Ortsbildcharakter zu wahren. Mauern werden aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) ausgeschlossen.

Unzulässigkeit von Freileitungen

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortseingangssituation sind Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen nicht zulässig.

7. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Bodenfunde, Bodendenkmäler
- Altlasten
- Nutzung von Regenwasser
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

- Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser infolge von Starkniederschlägen
- Pflanzungen
- Duldung von Immissionen

8. FLÄCHENBILANZ

Gewerbefläche	15.078 m ²
Private Grünfläche	1.139 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	574 m ²
Verkehrsfläche, privat	832 m ²

Geltungsbereich gesamt	17.623 m²