

BEBAUUNGSPLAN: GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
REISMÜHLE 2
STADT: GRAFENAU
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFEANAU

Deckblatt Nr. 3

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet REISMÜHLE 2"

Planungsstand:
Deckblatt-Vorentwurf: 10.09.2007
Auslegungs-Entwurf: 11.02.2008
Endfertigung: 11.02.2008

Planfertiger:
Planungsbüro-Seemann
Scharerstraße 41, 94481 Grafenau
(gez. Ma Max Gollis)

Landschaftsplanung:
Gemäß Erstplanung
Dipl.Ing. Hubert Ammer
Fischerweg 5, 94577 Niederaltteich

Der Planfertiger:



BEGRÜNDUNG zum Deckblatt 3 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Gewerbe- und Industriegebiet- REISMÜHLE 2"

Die geplante Betriebsansiedlung der Fa. B&S (Blech mit System GmbH & Co KG) erforderte den Grundstückszukauf der Fl.Nr. 1302 –Zwergfeld- Gemarkung Rosenau im "Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2", den die Stadt Grafenau verwirklichen konnte.

Da die Verwirklichung der Ansiedlung durch die Fa. B&S umgehend erfolgen sollte, zeigt auch die Stadt ihr Entgegenkommen, in dem bereits alle erforderlichen planlichen Maßnahmen in die Wege geleitet wurden.

Im seit 05.11.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II ist vorgesehen, den nördlichen Teil mit einer parallel zum Viehbach von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße mit abschließendem Wendehammer zu erschließen.

Ostlich der Firma SYS Systeme und Steuerungen GmbH (Fl.Nr. 1301/9 Gemarkung Rosenau Parzelle 2) entsteht ein Hinterliegergrundstück (Fl.Nr. 1301, Gemarkung Rosenau), das über eine Stichstraße erschlossen werden muss. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße ist nicht mehr erforderlich, denn nördlich der anzusiedelnden Firma B&S Blech mit System Verwaltungs GmbH entsteht kein weiteres Gewerbegrundstück mehr.

Infolge dieser neuen Situation hat der Stadtrat in der Sitzung am 17.07.2007 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II in der Weise beschlossen, dass die bislang im Nordteil des Industriegebietes entlang der Westseite des Grundstückes Fl.Nr. 1302 Gemarkung Rosenau eingeplante Erschließungsstraße mit Wendehammer nunmehr an der Südseite des Grundstückes 1302 Gemarkung Rosenau vorzusehen ist.

Paragraph 125 Abs.1 BauGB setzt als Bedingung für die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsstraße voraus, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Um die spätere Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die Erschließungsstraße fehlerfrei durchführen zu können, ist die Bebauungsplanänderung zwingend erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt 3 betrifft aus vorgenannten Gründen folgende Bereiche:

1. Änderung der Straßenführung (Erschließungsstraße lt. vorliegender Planung EBB gegenüber Deckblatt 1 – geringerer Kostenaufwand.
2. Veränderung der Regenrückhalteanlage
3. Überarbeitung der Parzellierung des zugekauften Areals. Gemäß dem Deckblatt verändern sich die Baufelder in den Parzellen 1 und 2.

Das Änderungsverfahren wird auch notwendig, um auf den restlichen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Reismühle 2 eine geordnete Bebauung zu erhalten und auch den Wünschen der Bauwerber weitgehendst entgegen zu kommen. Die Erstellung des Deckblattes sollte auch eine Anbindung an den derzeitigen Bestand schaffen. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2" vom 05.11.1993.

Zusätzliche Festsetzungen zu Ziff. 02.16.01 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher lt. den zusätzlichen Auflagen der Straßenverwaltung folgende Abstände einzuhalten.

Zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauer etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser <40mm und einer Rohrwandstärke <2.9mm)	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen.	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträucher mit einem Strauchdurchmesser < 0.1 m	mindestens	6 m

Anhang zur Zeichenerklärung:

ROT = betroffener Änderungsbereich – Deckblatt 3

01.00.00 PLANLICHE FESTSETZUNGEN – DECKBLATT 3 M= 1:1000



Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1301 und 1302 Gemarkung Rosenau durch Deckblatt Nr. 3 (Fassung vom 11.02.2008) geändert.

§ 2

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den 12. August 2009
Stadt Grafenau

Peter
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (Satzungsbeschluss gemäß dem 11.12.2009) erwidert, da der mit Deckblatt Nr. 3 geänderte Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ nicht unter die in § 10 Abs. 2 BauGB aufgeführten Bebauungspläne fällt, kann der Satzungsbeschluss ohne weiteres Anzeige- und Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden

Ausgefertigt:

Grafenau, den 12. Aug. 2009
Stadt Grafenau

Peter
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem mit Deckblatt Nr. 3 geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ wurde am 14.8.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grafenau, den 17. Aug. 2009
Stadt Grafenau

Peter
1. Bürgermeister