

STADT GRAFENAU

4. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“
§ 13a BauGB



ENTWURF
Planstand 05.04.2024



4



städtebau:

arbeitsgruppe planung + architektur

werner j. pauli

spitalstrasse 2

94481 grafenau

fon: 08552 / 9733990

fax: 08552 / 9733993

info@apa-architekten.com

Inhalt

Bebauungsplan „GE und GI Reismühle“

Satzung	3
Festsetzungen durch Text	3
Planteil Deckblatt Nr. 4	8
Festsetzungen durch Planzeichen	9
Hinweise durch Planzeichen	11
Hinweise durch Text	12
Verfahrensvermerke	13
Begründung	14
1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	14
2. Verfahren	14
3. Beschreibung des Planungsgebietes	15
4. Flächennutzungsplan	15
5. Städtebau	15
6. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	16
7. Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen	17
8. Stellplätze	17
9. Immissionsschutz	17
10. Amt für Landwirtschaft und Forsten	17
11. Ver- und Entsorgung	17
12. Beseitigung des Niederschlagswassers	17
13. Naturschutz, Grünordnung	17
Anlagen	19

Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 1239 der Gemarkung Rosenau bildet den geänderten Bereich des Bebauungsplans.

Das Deckblatt Nr. 4 vom 05. April 2024 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ bleiben unberührt, sofern sie durch dieses Deckblatt Nr. 4 nicht geändert oder ersetzt werden.

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Maximale Grundflächenzahl GRZ 0,8

1.1.1 Maximale Baumassenzahl BMZ 4,0

1.2 Gebäude

1.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante FOK +/- 0,00 m im Erdgeschoß wird als Bezugshöhe mit der Höhe 639 m ü. NN mit einer zulässigen Abweichung von 0,5 m festgesetzt.

1.2.2 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt trauf- und giebelseitig 9 m.

Die Wandhöhe ist ab der festgesetzten Fußbodenoberkante FOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.

1.2.3 Dachformen

Es sind geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Neigung von 2° bis 16° zulässig.

1.2.4 Photovoltaik

Photovoltaische Anlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Geneigte Paneele können die Dachfläche bis zu 1,0 m überragen.

1.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

1.4 Immissionsschutz

Ein Nachweis über erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz ist im Zuge der Objektplanung und des Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu erbringen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der Ziffern 02.05.05, 02.06.01 bis 02.06.05, 02.07.01 bis 02.07.03, 02.07.05, 02.08.01 bis 02.08.05 und 02.09.01 bis 02.09.02 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ vom 14.09.1989.

1.5.1 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen, die an den öffentlichen Fahrweg angrenzen, sind mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen und mit standortgerechten Gehölzen autochthoner Herkunft (Pflanzmaterial aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu hinterpflanzen.

Als Einfriedung sind ausschließlich Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.

1.5.2 Gestaltung der Vegetationsflächen

1.5.2.1 Die nicht überbauten Flächen werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Zufahrten, sowie Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Die Eingriffsfläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren.

- 1.5.2.2 Vorhandene, standsichere und vitale Bäume und Sträucher im Bereich der westlichen Stellplatzanlage und an der südlichen Grundstücksgrenze, sowie im östlichen Grundstücksbereich sind zu erhalten. Nicht standsichere, überalterte Bäume und Sträucher sind hier zu ersetzen.
- 1.5.2.3 Neu zu errichtende Stellplatzanlagen sind bei senkrechter und schräger Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum I. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziffer 1.5.3) auf ausreichender Standfläche von ca. 10 m² zu bepflanzen.
- 1.5.2.4 Zur Gebäudeeingrünung und zur Kompensation der überbauten Flächen sind zusätzlich zu den in Ziffer 1.5.2.2 und 1.5.2.3 festgesetzten Bäumen mindestens 10 Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziffer 1.5.3) zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.2.5 Vorhandene und neu zu pflanzende Bäume sind mit freiwachsender Baumkrone zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Kronenschnitt ist fachgerecht durchzuführen und ist nur zulässig, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder aus Erfordernissen des Lichtraumprofils im Bereich angrenzend an befahrbare Flächen erforderlich ist.
- 1.5.2.6 Steinflächen aus gebrochenem Korn (z. B. Schotter, Schrotten) oder rundem Korn (z.B. Kies) als Ersatz von Wiesen- und Pflanzflächen sind nicht zulässig.

1.5.3 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Baumpflanzungen sind folgende Gehölze autochthoner Herkunft (aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden:
Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in einem Meter Stammhöhe: 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz		

Für Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze autochthoner Herkunft (aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden:

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

Pflanzqualität:

Sträucher, mind. 2x verpflanzt mit vier Trieben, Höhe 60 - 100 cm

1.5.4 Geländeausbildung

Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei Böschungen ist der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone auf maximal 5,0m zum Bestandsgelände beschränkt. Böschungen sind in einer Neigung von höchstens 1 :1,5 (Höhe zu Länge) herzustellen.

Mauern zur Geländeabstützung sind in einer Höhe von maximal 3,0m zulässig. Davon ausgenommen sind Fassadenmauern. Diese können das Gelände auch höher abstützen.

1.5.5 Flächenversiegelung, Oberflächenwasser-Rückhaltung und Entwässerung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Neu zu errichtende Kfz-Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten.

Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind, so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten oder über das bestehende Trennsystem dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

1.5.6 Freiflächengestaltungsplan

Den Anträgen zur Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen

1.5.7 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffern 1.5.1 bis 1.5.5 sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den _____

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

Bebauungsplan M 1:1.000



Planungsstand 05. April 2024



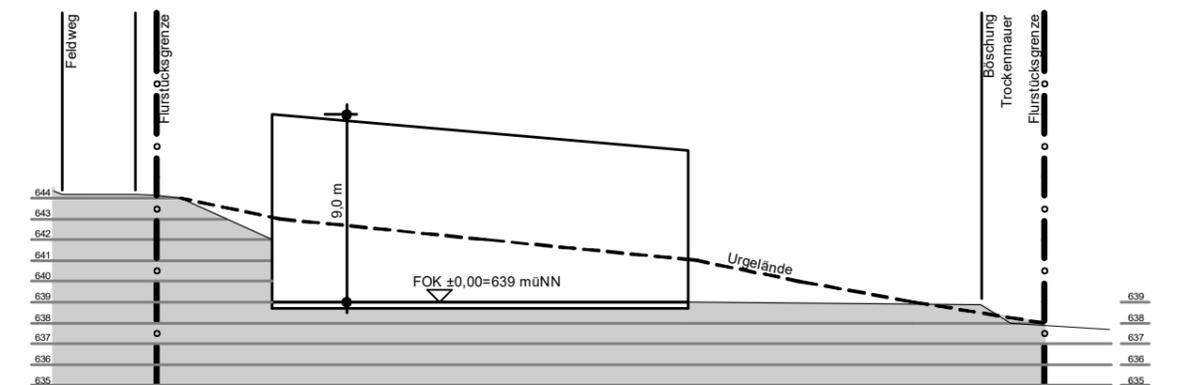
Entwurf
05.04.2024

Luftaufnahme



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas

Hinweis: Systemschnitt AA ohne Masstab



2. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 19902.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1  Industriegebiet nach § 9 BauNVO
nicht zulässig sind Tankstellen, sowie Ausnahmen gemäß
§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

2.2 Bauweise / Baugrenze

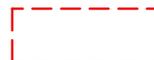
- 2.2.1 **a** abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

- 2.2.2.  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie
nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder
zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze
zulässig.

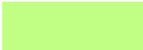
2.3 Verkehrsflächen

- 2.3.1  öffentliche Verkehrsfläche, Straße, Fahrweg

- 2.3.2  private Verkehrsflächen

- 2.3.3  private Stellplätze, möglicher Standort

2.4 Grünordnung

- 2.4.1  private Grünfläche

- 2.4.2  zu pflanzender Baum nach Pflanzliste 1.5.3
ohne Angabe des genauen Standorts

- 2.4.3  zu pflanzende Strauchgruppe nach Pflanzliste 1.5.3
ohne Angabe des genauen Standorts

2.4.4



zu erhaltender Baum

2.4.5



zu erhaltender Strauch / Strauchgruppe

2.5 Sonstige Planzeichen

2.5.1

FOK 639 m üNN

Höhenlage der Gebäude
festgesetzte Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß
in Meter über Normalnull (m üNN), eine Abweichung von +/- 0,5m
ist zulässig

2.5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

3. Hinweise durch Planzeichen

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle“

3.2 Gebäudebestand, Geländehöhe

3.2.1  bestehende Gebäude

3.3 Flurstücke

3.3.1 1239 Flurnummer

3.3.2  Flurstücksgrenze

3.4 Gelände

3.4.1  Höhenlinie bestehendes Gelände, 1m Höhe

3.4.2 Höhenlinie geplantes Gelände, 1m Höhe mit Angabe der Höhe in m üNN

3.5 sonstige Hinweise

3.5.1  Schnittführung des Systemschnitts

3.6 Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

4. Hinweise durch Text

4.1 TÖB

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 14.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat mit Beschluss vom __.__.____ die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Grafenau, den __.__.____

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Grafenau, den __.__.____

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau, den __.__.____

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde im Jahre 1989 rechtskräftig.

Die beplante Fläche ist im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ und „mögliche Abtragfläche“ dargestellt. Das Gelände im Norden des Gewerbebetriebs Sedlbauer ist im Eigentum der Stadt Grafenau, und liegt in der Nachbarschaft des Firmensitzes der Firma LiFa. Der Lohnbetrieb LiFa ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen gezwungen, die Raumkapazitäten zu erweitern, und trat auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine Maschinenhalle an die Stadt Grafenau heran.

Aus planerischer Sicht bietet sich das Grundstück mit Flurnummer 1239 mit einer Fläche von ca. 4.350 m² für den Verwendungszweck als Standort für eine Maschinenhalle an, da es im ohnehin als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesenen Bereich mit großen Maschinen problemlos angefahren werden kann. Die Lage im Ortsteil Reismühle gewährt überdies einen kurzen Anschluß an die Staatsstraße St 2132 und an die Kreisstraße in Richtung St. Oswald/Schönanger.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet sich diese bereits erschlossene Fläche für eine bauliche Nutzung gegenüber einer Neuausweisung mit entsprechendem Flächenanspruch an.

Schließlich hat der Stadtrat der Stadt Grafenau der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und am 14.11.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ beschlossen.

2. Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es soll im Sinne einer Nachverdichtung eine Fläche überplant werden, die bisher als Grünfläche ohne herausgestellte Bedeutung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes diente.

Im Geltungsbereich wird auf einer Fläche von ca. 4.350 m² eine überbaubare Fläche von ca. 1.590 m² und eine befestigte Fläche von ca. 1.390 m² als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt. Dies erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ersten Abschnitts der Ausweisung des Gewerbegebietes Reismühle südlich der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben Bayernkabel GmbH im Westen, der Sedlbauer AG im Süden und einem Grüngürtel im Osten, der als Ortsrandeingrünung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen dient.

Die Erschließung ist über die bestehende Wilhelm-Sedlbauer-Straße gegeben, deren Verlängerung wiederum in einen Anwandweg parallel zur Bahntrasse Zwiesel-Grafenau übergeht. Das Gelände des Flurstücks steigt von Süden nach Norden über die Grundstückstiefe um ca. 7,0 m an und steigt nach dem Feldweg und der Bahntrasse weiter nach Norden an.

Da der östliche Bereich durch die geplante Baumaßnahme unberührt bleibt, wird der Eingriff das Landschaftsbild letztlich nur geringfügig, aus einem Standpunkt nördlich der Bahnlinie beeinflussen. Eine Fernwirkung ist ausgeschlossen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für die beplante Fläche eine „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche, Bachtäler und Talauen von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ vor. Im Bebauungsplan „GE und GI Reismühle“ wird das Gebiet als Fläche für die Bepflanzung mit „Laubbaumgruppen“ oder als „Waldstücke“ festgesetzt. Der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier über die Forderung aus der Landschaftsplanung gestellt werden, zumal der Grünsaum westlich und östlich des Plangebiets weitestgehend erhalten bleibt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung an die aktuelle Planung angepasst. Der Bereich wird als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ergänzt.

5. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Erweiterung die Fortführung der vorhandenen Entwicklung, nachdem dieser Bereich als Gewerbe- und Industriegebiet bereits seit ca. 30 Jahren als solcher ausgewiesen ist und mittlerweile vollständig bebaut ist. Im Sinne des Gesetzgebers ist die Planung als Nachverdichtung aufzufassen, nachdem ausschließlich bereits vorhandene Bodenressourcen in Anspruch genommen werden.

Das Ortsbild entspricht einer, im lokalen Maßstab gesehen, ausgedehnten Gewerbe- oder Industrieansiedlung, die sich für eine Anlage der beabsichtigten Größenordnung ausdrücklich anbietet.

6. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

6.1 Baugrenze

Abweichung gegenüber 03 02 09, 03 05 09

Ausweisung einer überbaubaren Fläche, die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war.

6.2 Bauweise

Abweichung gegenüber 02 03 01

Aus der Objektplanung ergeben sich Gebäudelängen mit mehr als 50m, so dass die „abweichende Bauweise“ als Festsetzung gewählt wurde.

6.3 Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Abweichung gegenüber 02 02 02

Für den Geltungsbereich wurde eine GRZ von 0,8 nach §19 BauNVO als Obergrenze festgesetzt.

Mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Bodenfläche wird die Grundflächenzahl gemäß §17 BauNVO von 0,7 auf den Orientierungswert für Gewerbegebiete von 0,8 angehoben.

Ebenso wurde im o.g. Sinne die Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt.

Weder mit der Grundflächenzahl (0,52) noch mit der Baumassenzahl (3,0) werden durch die aktuell geplante Baumaßnahme die bestehenden Obergrenzen überschritten.

6.4 Gebäudehöhe

Abweichung gegenüber 02 02 04

Es wird eine maximale Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt.

Die angegebene Wandhöhe ist auf die Oberkante des Fußbodens (FOK) im Erdgeschoß der Maschinenhalle zu beziehen und ist jeweils als maximale Höhe an der Gesamtkontur des Gebäudes zu sehen.

6.5 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Abweichung gegenüber 02 05 03, 02 05 04

Sowohl Dachform als auch Dachneigung wurden einer technisch und wirtschaftlich zeitgemäßen Bauweise angepasst. Neben der bisher zulässigen Dachneigung bis 16° sollen auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 2° ermöglicht werden.

Als Dachdeckung sind photovoltaische Bauelemente ausdrücklich erlaubt.

6.6 Geländemodellierung

Abweichung gegenüber 02 07 05

Angesichts des Gefälles von ca. 7 m über die Breite des Grundstücks in Nord-Süd-Richtung ist eine Böschungshöhe in Teilbereichen von bis zu 5,0 m zulässig, wobei Abstützung in Form von Stützmauern oder Trockenmauern bis zu 3,0 m Höhe zulässig sind.

7. Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze mit Überdachung und deren Zufahrten, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

8. Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ist nach § 2 Abs. 1 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Grafenau zu ermitteln und nachzuweisen. In Ziffer 9 der Anlage ist unter Gewerbliche Anlagen in Nr. 9.1 der Bedarf für Handwerks- und Industriebetriebe nach Nutzfläche bzw. Zahl der Beschäftigten zu ermitteln.

9. Immissionsschutz

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, vom 06.02.1989 mit Zusatzberechnung „Parkplatz“ vom 22.02.1989.

10. Amt für Landwirtschaft und Forsten

--

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang gewährleistet.

12. Beseitigung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das bereits vorhandene Trennsystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

13. Naturschutz, Grünordnung

Im Bebauungsplan „GE und GI Reismühle“ wird das Gebiet als Fläche für die Bepflanzung mit „Laubbaumgruppen“ oder als „Waldstücke“ festgesetzt.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in 1989 ist das Gebiet verwaldet.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in den Randbereichen weitestgehend, insbesondere im Osten zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Heckenstrukturen östlich der Bauparzelle unberührt. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Stellplatzeingrünung mit Bäumen I. Ordnung und die Bepflanzung von mindestens zehn zusätzlichen Bäumen I. oder II. Ordnung bleibt

das Landschaftsbild weitestgehend erhalten. Lebensräume bleiben erhalten oder werden neu hergestellt.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Es liegt offensichtlich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der geplante Baukomplex wird voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben voraussichtlich unberührt. Es sind Maßnahmen zum Wasserschutz vorgesehen. Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen. Eine flächige Versickerung wird durch das Verbot von Steinflächen begünstigt. Die privaten Verkehrsflächen und die herzustellenden Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Eine Frischluftschneise oder ein Kaltluftentstehungsgebiet werden nicht negativ beeinflusst.

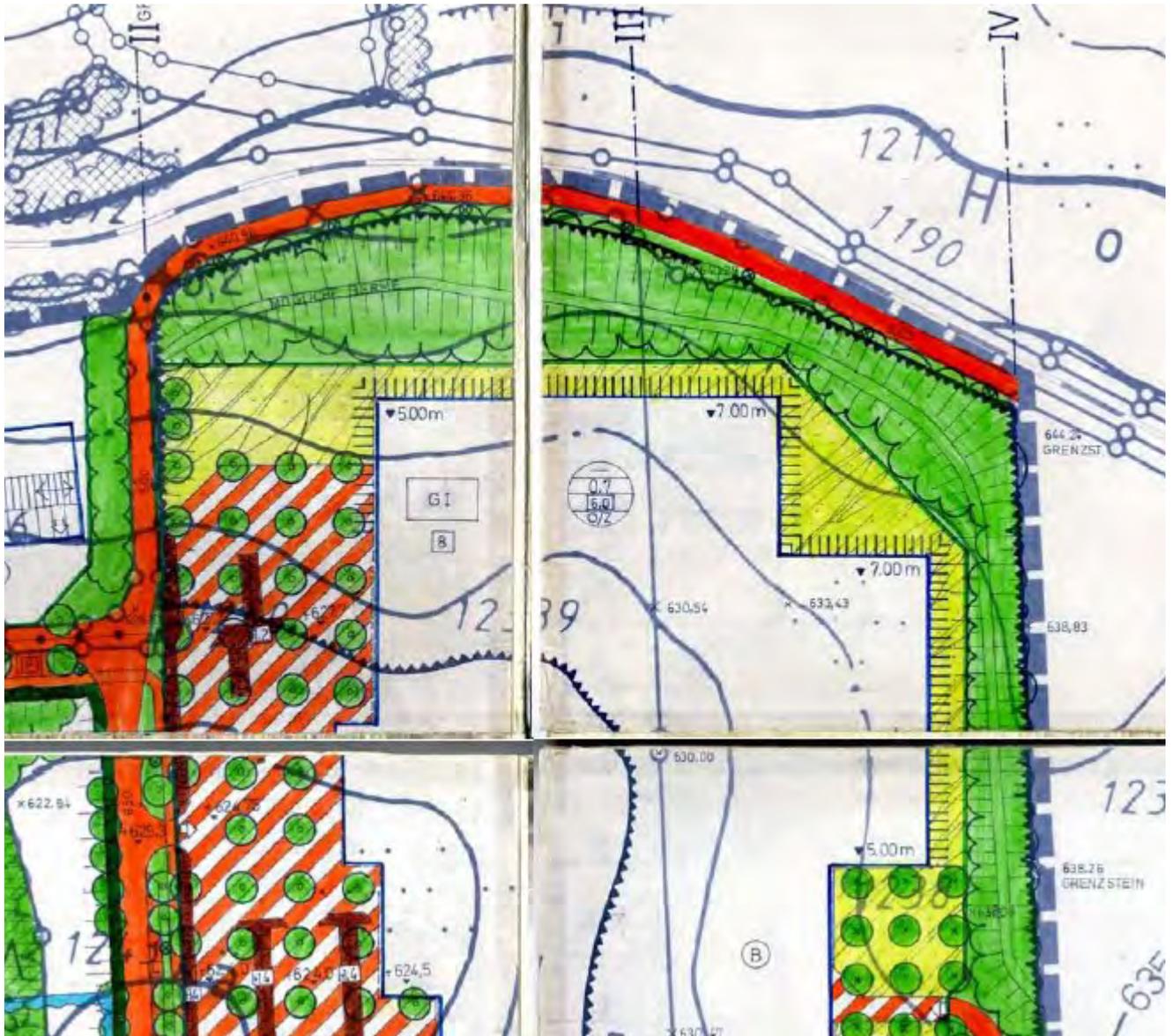
Die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt weder exponierte Lagen oder Höhenrücken noch zur naturnahen Erholung bedeutsame Bereiche, da der Bau „in den Hang hineingeschoben“ wird. Zur Einbindung in die Landschaft sind Gehölzstrukturen zu erhalten oder zu pflanzen, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs können auf dem Gewerbegrundstück erbracht werden.

Anlagen

Planausschnitt Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ M 1:1.000



Planausschnitt Flächennutzungsplan

