

MARKT BAD ENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"GEWERBEGEBIET"

3. ÄNDERUNG

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLUR-NR. 457, 2985, 2986 GEMARKUNG BAD ENDORF

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BauGB

M 1 : 1000

BLATT 1

Entwurf: 11.12.2013

Ergänzung: 14.02.2014

Planung:

am-plan dipl.ing.(fh) a. michael

stadtplaner

tulpenstrasse 2 83253 rimsting fon 08051 62307 fax 3958

info@am-plan.de www.am-plan.de

2. Ausfertigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

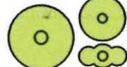
1. Allgemeine Festsetzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11
- 1.3  Gewerbegebietgebiet gemäß 8 BauNVO
- 1.4  max. Anzahl Vollgeschosse
- 1.5  max. zul. Grundflächenzahl
- 1.6  max. zul. seitliche Wandhöhe
OKFFB EG bis Schnittpunkt Dachhaut/Wand
- 1.6  Baugrenze

2. Verkehrsflächen

- 2.1  öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt

3. Flächen mit besonderen Maßnahmen für Natur und Landschaft

- 3.1  Ausgleichsfläche Anrechenbarkeit 50%
Fläche ausschliesslich mit ökologischer Zweckbestimmung (Lagerflächen oder Bauten sind nicht zulässig) Entwicklungsziel: magere, artenreiche Wiese und artenreicher strukturreicher Waldrand
Festsetzungen zur Pflege siehe Plan "Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche" und textliche Festsetzungen
- 3.2  Ausgleichsmaßnahme: Aufwertung des lückigen Waldrandes (artenreicher, strukturreicher Waldrand) durch Pflanzung von Sträuchern laut Auswahlliste
- 3.3  Bäume und Sträucher zu pflanzen innerhalb der Ausgleichsfläche

4. Grünordnung

- 4.1  Baum Bestand am Waldrand, zu erhalten
- 4.2  Baum zu pflanzen I. Wuchsklasse, laut Artenauswahlliste
- 4.3  Baum zu pflanzen II. Wuchsklasse, laut Artenauswahlliste
- 4.4  Sträucher zu pflanzen, laut Artenauswahlliste

ZEICHEN FÜR HINWEISE

-  bestehende Gebäude
-  bestehende Flurstückgrenzen
-  bestehende Flurstücksnummer
-  Gehölzrand / Kronentraufe
-  Höhenlinie Gelände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

(1) Zulässig sind:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Bürogebäude, produzierende Gewerbe (Handwerk)

(2) Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Discounter und Vollsortimenter, sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Größe dieser Wohnungen muss im Verhältnis zum Betrieb stehen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zum Gewerbebetrieb sein

2. Maß der baulichen Nutzung

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden: dies gilt auch, wenn die Baugrenzen eine größere bauliche Nutzung erlauben würden. Umgekehrt dürfen die festgesetzten Baugrenzen generell nicht überschritten werden, auch wenn die Nutzungsziffern eine größere Bebauung ermöglichen würden.

GRZ: 0,45 maximal zulässige Grundflächenzahl

WH: 7,50 m maximal zulässige seitliche Wandhöhe, gemessen von OKFFB EG bis Schnittpunkt Dachhaut/Wand

Die Lage der Gebäude wird mit einem Baufenster, bzw. einer Baugrenze geregelt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Die Höhenlage wird im zeichnerischen Teil im Erläuterungsplan M = 1:250 (Anhang Blatt2) mittels Seehöhen festgelegt.

Die Höhenstellung des Gebäudes erfolgt anhand der Geländeschnitte und wird im Rahmen des Freistellungsverfahrens, bzw. des Bauantrags von der Gemeinde endgültig festgelegt.

3. Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 1000 m² groß sein, um eine städtebauliche annehmbare Baudichte zu erreichen.

4. Gestaltung Baukörper

Zulässig sind Flachdach, sowie geneigtes Satteldach bis maximal 26° Neigung. Auf Nebendächern sind auch Pultdächer zugelassen

5. Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen kann innerhalb des Bebauungsplanes auf den Fl.Nrn. 2985, 2986 und 457 nachgewiesen werden. Diese Ausgleichsfläche wird aufgrund der nur zum Teil möglichen Aufwertbarkeit zu 50% (Anerkennungsfaktor 0,5) angerechnet.

Die übrigen Ausgleichsflächen werden auf Fl.Nr. 1395 Thalk. Moos, Ökokonto des Markt Bad Endorf wie nachfolgend differenziert nachgewiesen.

SC

1. E
(2
v
2. N
T

TE

1. D
G
2. N
G
3. E
A
4. A
d
d
G
5. A
h
li
u
zi
w
3

BE

Die v
zweis
dem
an d
noch

Der
Ersch
erac
Beb
und

Das
Fläc

Mit c
erfol
wird

	Flächengröße	Anerkennungs- faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche auf			
Fl.Nr. 2985	790 qm	0,5	395 qm
Fl.Nr. 2986	1.420 qm	0,5	710 qm
Fl.Nr. 457 Hans Schelle	1.340 qm	0,5	670 qm
Summe nachgewiesener Ausgleich innerh. Gelt.bereich			1.775 qm
Ausgleich für Eingriff auf Fl.Nr. 2985 (Ökokonto Fl.Nr. 1395)	802 qm - 395 qm	1	407 qm
Ausgleich für Eingriff auf Fl.Nr. 2986 (Ökokonto Fl.Nr. 1395)	2.262 qm - 710 qm	1	1.552 qm
Ausgleich für Eingriff auf Fl.Nr. 457 Hans Schelle (Ökokonto Fl.Nr. 1395)	1.844 qm - 670 qm	1	1.174 qm
Summe nachgewiesener Ausgleich			4.908 qm

Pflege der Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes auf den Fl.Nrn. 2985, 2986 und 457

Entwicklungsziel: magere, artenreiche Blumenwiese; sowie artenreicher, strukturreicher Waldrand

Herstellung:

Der bestehende Waldrand weist in mehreren Bereichen Lücken auf. Hier soll er durch Pflanzung von Sträuchern in seiner Arten- und Lebensraumstruktur angereichert und dadurch ökologisch aufgewertet werden.

(Pflanzabstand 2,5 x 2,5m)

Auswahlliste für die Pflanzung:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm:

Berberis vulgaris (Berberitze)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Malus sylvestris (Holzapfel)
 Prunus spinosa (Schlehdorn)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Wiese:

Aushagerungsphase 3 - 5 Jahre (bzw. bis das Ausmagerungsziel erreicht ist)

Mahd der Wiese mit Entfernen des Mähgutes, kein Düngemittel- und Pestizideinsatz

Pflege:

Mahd zweimal jährlich mit Entfernen des Mähgutes, Belassen von 20 % wechselnden Brachestreifen zum Schutz der Tiere, kein Düngemittel- und Pestizideinsatz

1. Mahd nach dem 15.7. des Jahres

Pflege der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 1395 Gemeinde und Gemarkung Bad Eendorf

Fl.Nr. 1395 ist Ausgleichsfläche im Ökokonto des Markt Bad Eendorf und wird nach darin festgelegtem Pflegekonzept bewirtschaftet (siehe Lageplan Fl.Nr. 1395 im Anhang)

SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es gelten die weiteren textlichen Festsetzungen (Ziffer 2. Grünordnung / Natur und Landschaft bis 2.5 Folgeplanung) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan vom 30.08.2001
2. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
2. Nutzung der Daten der Bayerischen Vermessungsämter und Kanalpläne der Gemeinde.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) besteht.
4. Auf die räumliche Nähe zum Waldrand wird hingewiesen. Eine höhere Gefährdung der Baugrundstücke durch Windbruch ist zu beachten und liegt in der Verantwortung des Grundeigners und des Bauherrn. Die Bauausführung und Statik ist auf diese Gegebenheiten abzustimmen.
5. Auf die räumliche Nähe zu einem Gewässer 3. Ordnung wird hingewiesen. Eine höhere Gefährdung der Baugrundstücke durch den Wasserlauf ist zu beachten und liegt in der Verantwortung des Grundeigners und des Bauherrn. Die Bauausführung und Statik ist auf diese Gegebenheiten abzustimmen. Eine Ausführung von Rigolen zur Aufnahme von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Flur-Nr. 2985 wird ausdrücklich empfohlen, ebenso ein Schlammfang zwischen dem Gewässer 3. Ordnung und der Versickerungseinrichtung.

2)

BEGRÜNDUNG

Die vorgesehenen Parzellen des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet“ sind zwischenzeitlich bebaut worden. Ein dort angesiedelter Gewerbebetrieb hat auf dem bebauten Grundstück keine Erweiterungsmöglichkeit, jedoch gibt es direkt an der Erschließungsstraße freie Flächen, welche im FNP (Flächennutzungsplan) noch als landwirtschaftliche Fläche (oder sonstige Grünfläche) dargestellt sind.

Der Antrag auf 3. Änderung kann als Erweiterung ohne Flächenverbrauch für Erschließung, bzw. als Schließen einer entstehenden Baulücke als sinnvoll erachtet werden. Die beabsichtigten Baufenster fügen sich in die vorhandene Bebauung ein, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand und sind somit ortsplanerisch vertretbar.

Das Verfahren wird im sog. Parallelverfahren, zusammen mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Mit dieser Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt deshalb als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB, von einer Umweltprüfung wird nach § 13, Abs. 3 abgesehen.

EINGRIFFSERMITTLUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" angemessen berücksichtigt.

Entsprechend der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Geltungsbereich nach den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung bewertet.

Die Bedeutung des Gebietes wird in Kategorie I (geringe Bedeutung) eingestuft. Die vorgesehene Bebauung mit Gewerbebauten entspricht mit einer GRZ > 0,35 dem Eingriffstyp A mit einem notwendigen Ausgleichsfaktor von 0,6.

Der benötigte Ausgleich wird aus der Eingriffsfläche von insgesamt 8.180 m² für das Gewerbegebiet ermittelt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 4.908 m² und ist nach Grundstücken bzw. Bauherren getrennt bilanziert worden. Damit kann zeitlich unabhängig der Ausgleich für das jeweils realisierte Bauvorhaben umgesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche wird auf folgenden Flurnummern bereitgestellt.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen und detaillierte Hinweise zu Maßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen sind den Plänen "Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen" sowie „Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1395 Markt Bad Endorf“ zu entnehmen.

ANHANG

1. Erläuterungsplan (Blatt 2) M 1/250 zum Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung
2. Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung

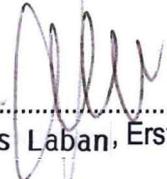
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ im Vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.12.2013 durch Anschlag ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 11.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 27.12.2013 bis 29.01.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 11.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.12.2013 bis 29.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 17.12.2013 öffentlich bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

4. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ gemäß §10 (1) BauGB in der Fassung vom 14.02.2014 als Satzung beschlossen.

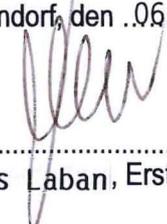
Ausgefertigt:
Bad Endorf, den ...05.06.2014


.....
Doris Laban, Erste Bürgermeisterin (Siegel)



5. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ wurde am .06.06.14. gemäß §10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ ist damit in Kraft getreten.

Bad Endorf, den .06.06.2014


.....
Doris Laban, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

