



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Schafweide Neuaufstellung - 1. Änderung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung vom 02.11.2016



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Schafweide Neuaufstellung - 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung vom 02.11.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07MAI16042

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Schafweide Neuaufstellung – 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind:

Max. 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück, die nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Es können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer als 3.000 m² ist.

Die gewerbliche Nutzung muss mind. 51 % betragen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 – 3, sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO)

Im SO-Gebiet sind neben den in Ziffer 1.1.1 aufgeführten Nutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe (für den Weinbau) zulässig.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.3.1 Grad der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.3.2 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden.

Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.3.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.).

1.3.4 Pflanzmaßnahmen

Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Wuchshöhe größer als die Firsthöhe).

1.3.5 Kaltluftschneisen

Kaltluft von den westlich angrenzenden Weinbergen muss im nordwestlichen Bereich des Plangebiets durch mindestens 2 Kaltluftschneisen zwischen Außenbereich und Erschließungsstraße auf der Breite von jeweils 6 m abfließen können. Diese Breite muss von baulichen Anlagen und der Randbegrünung freigehalten werden.

1.4 Trauf- und Firsthöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.

Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Plankarte).

Für Flachdächer gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die im Plan angegebene Firsthöhe. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachattika.

1.5 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach DIN 4109 sind Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallimmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse V bzw. IV zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 8 der DIN 4109.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m² festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4, § 88 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassade

Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an der Südost-Seite der Gebäude zulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen.

Leuchtreklame ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m.

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

2.3 Leitungsführung

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPflG).

3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden wassergebundene Oberflächen empfohlen.

Bei der Pflege der Grünflächen ist der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.3 Umweltschutzbelange

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

3.4 Altablagerungen

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder eines Altbestandes bestehen oder sich ergeben, ist umgehend mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, SGD in Neustadt, Verbindung aufzunehmen.

3.5 Beleuchtung des Außenbereichs

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Empfohlen werden aus ökologischen Gründen Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf – Niederdrucklampen).

3.6 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung

Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen sind der zentralen Kläranlage zuzuführen.

3.7 Versickerung

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.

3.8 Naturschutz

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

3.9 Kompensationsmaßnahme

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlichen und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Als Kompensation wurden folgende Grundstücke (bisher Ackerfläche) zu externer Wiese mit einer Obstbaumreihe umgewandelt (Flurstück-Nr. 6751, Größe 1,77 ha). Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Kirrweiler. Die Art, der Umfang und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wurden zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die Gemeinde verpflichtete sich zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

3.10 Verkehrsanlage

3.10.1 Straßenverkehrsanlagen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 515, innerhalb der geschlossenen Ortslage. Eine Ortsdurchfahrtsgrenze ist für diesen Bereich der L 515 nicht festgesetzt. Somit ist der Bereich nach Landesstraßengesetz anbaurechtlich wie die freie Strecke zu behandeln. Bauvorhaben in einem Bereich bis zu 40 m parallel der L 515 bedürfen daher der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.

Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

3.10.2 DB-Anlagen

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Entlang der DB – Grenze ist eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen. Die Einfriedung ist laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Mindestabstände zur DB – Gebietsgrenze betragen 5,5 m. Abweichungen hiervon sind nur mit Einverständnis der DB – Services Immobilien GmbH zulässig.

Durch die Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb der Strecke weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen:

- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden,
- die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein,
- bei einer eventuellen Bepflanzung in Bahnnähe ist die DS 800 01 zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 – 7,00 m).
- Entlang des Grenzbereichs dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlage ist zu gewährleisten.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.
- Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar – Rechts – Gesetz von Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.11 Leitungen im Straßenbereich

Innerhalb der Erschließungsstraßen befinden sich Kabel verschiedener Versorgungsträger.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Kabelanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden

über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Kabelanlagen, über deren Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten.

Bei der Erschließung wurden auch die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. haben Gasdruck.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Schafweide Neuaufstellung - 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung vom 02.11.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07MAI16042

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Schafweide – Neuaufstellung - 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	3
3 Verfahren	3
4 Änderungen	4
4.1 Planungsrechtliche Änderungen	4
4.1.1 Textliche Festsetzung – 1.4 Trauf- und Firsthöhen	4
4.2 Örtliche Bauvorschriften	5
4.3 Hinweise	5
5 Beschreibung der Umweltauswirkungen	5
6 Städtebauliche Kenngrößen	5

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Schafweide Neuaufstellung“ bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines ca. 6.26 ha großen Sondergebietes für Gewerbe und Landwirtschaft nordwestlich vom Bahnhof Maikammer – Kirrweiler. Das Gebiet ist Teil einer größeren gewerblichen Entwicklung um das Bahnhofsgelände. Im Osten grenzt das Gebiet an die Bahnlinie Landau - Neustadt, im Süden an die Landesstraße Nr. 515 und im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen.

Der Bebauungsplan „Schafweide Neuaufstellung“ wurde im Jahr 2008 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. Inzwischen ist die Erschließung erfolgt und das Gebiet ist überwiegend bebaut.

Der Bebauungsplan sieht für die Bebauung eine abweichende Bauweise vor. Die Gebäudekubatur wird durch die vorgegebenen maximalen zwei Vollgeschosse, der Wandhöhe von max. 7.00 m und der Firsthöhe von max. 10.00 m bestimmt. Dachformen und Dachneigungen sind im Bebauungsplan nicht vorgegeben, sodass diese frei wählbar sind.

Der Gemeinde liegt nun aktuell die Anfrage eines Grundstückseigentümers zur Erweiterung seines vorhandenen Betriebsgebäudes vor. Vorgesehen ist neben der Unterbringung weiterer Büroräume auch eine betriebseigene Wohnung. Um nun beides platzsparend unterzubringen ist die Errichtung eines zurückversetzten Staffelgeschosses mit Flachdach vorgesehen. Die Größe des Staffelgeschosses ist kleiner als 75 % des darunterliegenden Geschosses und stellt somit kein Vollgeschoss dar. Da jedoch im Bebauungsplan nur eine maximale Wand- und Firsthöhe und keine Gebäudehöhe für Flachdächer definiert ist, entspricht die geplante Erweiterung nicht den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.4 „Trauf- und Firsthöhen“ ergänzt werden. Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

Der zeichnerische Teil sowie alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schafweide Neuaufstellung“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereiches.

3 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzungen dafür sind, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Änderungen des Bebauungsplanes keiner Durchführung der Umweltprüfung (gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bedürfen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde trotz der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleibt. Der Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, der Nachfrage nach Gewerbeflächen in Kirrweiler nachzukommen. Der geänderte Plan entspricht somit der Planungsgrundlage des Bebauungsplanes „Schafweide Neuaufstellung“. Das Verfahrensgebiet

des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Sondergebiete (SO) charakterisiert sind, Erschließungs- und Grünflächen aufgeteilt. Die grundlegende Aufteilung des Plangebietes wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur durch eine Ergänzung bezüglich der Gebäudehöhe bei Flachdachbauten geringfügig modifiziert. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen, sowie die Bauweise bleiben unverändert. Die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter sind somit von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden.

4 Änderungen

4.1 Planungsrechtliche Änderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schafweide Neuaufstellung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

4.1.1 Textliche Festsetzung – 1.4 Trauf- und Firsthöhen

Die städtebauliche Konzeption dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie das Ziel die Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebs dahingehend zu ermöglichen, dass die Unterbringung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit nur eine maximale Wand- und Firsthöhe und keine Gebäudehöhe für Flachdächer definiert. Aus diesem Grund entspricht die geplante Erweiterung nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.4 „Trauf- und Firsthöhen“ müssen daher wie folgt ergänzt werden.

Bisherige Festsetzung:

Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.

Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Plankarte).

Künftige Festsetzung:

Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.

Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Plankarte).

Für Flachdächer gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die im Plan angegebene Firsthöhe. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachattika.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schafweide Neuaufstellung“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

4.3 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Schafweide Neuaufstellung“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

6 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6,26 ha	100,0 %
Bauflächen	5,35 ha	85,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,29 ha	4,60 %
Verkehrsflächen	0,62 ha	9,90 %