

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung" in Fichtenberg

6. Abwägung

Es handelt sich um einen ersten Bauabschnitt im Rahmen der Gesamtüberplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Diese Teilflächenausweisung mit weniger als 1,0 ha führt zu einem Verzicht auf weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. vorstehend Kap. 5.4). In Anbetracht der absolut und zur Markungsfläche relativ geringen Versiegelung ist die Beeinträchtigung des Naturhautes bezogen auf Boden- und Wasserhaushalt vernachlässigbar, zumal ein gleichartiger Ausgleich durch Rekultivierung befestigter Flächen an anderer Stelle (z. B. Rückbau von Straßen) nur ein theoretischer Ansatz bleibt. Sinnvoll ist es auch, erst bei Überplanung der Gesamtfläche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs auszuweisen (vgl. Ausschnitt Flächennutzungsplan, Seite 10).

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden vom Bebauungsplan "Hirschäcker, 3. Und 4. Änderung" im wesentlichen übernommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist wie bisher ein Gewerbegebiet, zulässig sind

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 bleiben unverändert. Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde jetzt verzichtet. Die Gebäudekubatur ergibt sich aus den zulässigen Gebäudehöhen.. Bisher war eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika wurde bisher als absolutes Maß und zusätzlich als Obergrenze in Metern über NN festgesetzt. Festgesetzt jetzt wird nur noch eine max. zulässige Gebäudehöhe.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.

7.3 Bauweise

Zulässig ist wie bisher eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Gebäudestellung oder Hauptfächrichtung ist nicht festgesetzt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit dem "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (1)" zwischen dem bestehenden Fabrikationsgebäude und dem nördlich des Aspachweges geplanten Fabrikationsgebäudes wird eine Verbindung in Form eines oberirdischen, geschlossenen Steges ermöglicht, lichte Höhe 5,0 m über der Straßenfläche.

Ein weiteres "Leitungsrecht (2)" wird benötigt für die Verlegung der Hauptwasserleitung DN 125 vom Hochbehälter am Staufenberg.

Die Leitungsrechte für die Gasfernleitung der GVS und die 20-kV-Leitung der ODR bleiben unverändert.

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

Wurden nicht festgesetzt.

7.7 Pflanzgebote

Die **Einzelpflanzgebote** für Laubbaum-Hochstämme am südlichen und östlichen Baugebietsrand und an den Straßen bleiben unverändert.

Bei der Anlage von PKW-Stellplätzen ist für je 6 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die **flächenhaften Pflanzgebote** des Bebauungsplanes "Hirtenwiesen, 4. Änderung" werden beibehalten.

PG 1

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 5-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig.

PG 2

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig.

PG 3

Im Bereich der Erweiterungsfläche (Flst.-Nr. 1272/1 und 1273) werden für die privaten Grünflächen Bepflanzungen festgesetzt, um eine gewisse Ein- und Durchgrünung zu erreichen. Die unbepflanzten Bereiche sind als kräuterreiche Wiesen extensiv zu pflegen.

Auf eine **Randeingrünung** für die West- und Nordseite der Erweiterungsfläche wurde verzichtet. Langfristig wird eine Baugebietserweiterung nach Westen, nach Norden bis zur Hangkante aber auch nach Osten gem. Vorschlag im Landschaftsplan erfolgen. Der im Hangbereich nördlich der Erweiterungsfläche (Flurstück Nr. 1263) stockende Fichtenwald ist zwar gerodet, die vorgesehene Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Gehölzen der Flächen stellt die Eingrünung des Gewerbegebietes zur Tallandschaft jedoch wieder her. Beabsichtigt ist eine Waldumwandlung.

7.8 Dachbegrünungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind extensive Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von 7-8 cm festgesetzt.

Diese Dachbegrünungen wurden erstmals im Zuge der 4. Änderung als Ausgleichsmaßnahmen für den südwestlichen Teilbereich festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche wurden keine Dachbegrünungen festgesetzt.

7.9 Pflanzbindungen

Das Biotop an der Tälestraße ist wie bisher mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Bebauungsplan "Hirschäcker, 3. und 4. Änderung" übernommen.

9. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Erschließungsstraßen sind ausgebaut.

10. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung und Stromversorgung sind vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem über die vorhandenen Kanäle (Regenwasser, Schmutzwasser) im Aspachweg.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fichtenberg, im April 2005

Miola
(Bürgermeister)