

A) Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
GI Industriegebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschößflächenzahl

- Bauweise**
- Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen

- Sonstiges Festsetzungen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Stellplätze
 - Parkplätze
 - Maßangaben in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	3
4	5	

1 Art der baulichen Nutzung
 2 Grundflächenzahl
 3 -
 4 Geschößflächenzahl
 5 -

- Grünflächen und Pflanzungen**
- öffentliche Grünfläche
 - von der Stadt zu pflanzende und ständig zu unterhaltende Grünfläche
 - zu pflanzende Bäume (Vorschlag)

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 2823 Flurnummer
- Trafostation
- P 11 Parzellenummer
- best. Bebauung

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss am 16.04.2012

Der Stadtrat Höchstädt hat am 16.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan für das Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“ in Höchstädt zu ändern.
 Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung in der Wochenzeitung „extra“ vom 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2012 bis 11.05.2012 der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben. Bedenken und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 14.05.2012

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Planteil und Textteil) in der Fassung vom 16.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Höchstädt in der Zeit vom 08.06.2012 bis 09.07.2012 öffentlich ausgelegt.
 Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraph 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde in der Wochenzeitung „extra“ vom 30.05.2012 ortsüblich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss vom 16.07.2012

Die Stadt Höchstädt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberglauheimer Straße“ in der Fassung vom 16.07.2012 gem. Paragraph 10 BauGB, Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Höchstädt, den 18.07.2012
 Hildegard Wanner 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Paragraph 10, Abs. 2 i. V. mit Paragraph 8 BauGB), da er aus dem FNP entwickelt ist. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung in der Wochenzeitung „extra“ vom gemäß Paragraph 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Satzung, Begründung und integriertem Grünordnungsplan liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Auf die Rechtsfolgen des Paragraphen 44 sowie der Paragraphen 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Höchstädt, den2012
 Hildegard Wanner 1. Bürgermeisterin



Stadt Höchstädt

Bebauungsplan Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“

2. Änderung In der Fassung vom 16. Juli 2012

M 1 : 1000



Endgültige Fassung vom 16.07.2012

Planverfasser:
 Dipl.-Ing. (FH) Johann Kapfer
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Lucknerstrasse 3
 89407 Dillingen a.d. Donau
 Tel.: 09071/8411 * Fax: 09071/8836
 E-mail: mail@ib-kapfer.de

S a t z u n g

der Stadt Höchstädt a.d.Donau über einen Bebauungsplan für das Gebiet "Oberglauheimer Straße" in Höchstädt a.d.Donau

Die Stadt Höchstädt a.d.Donau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplan "Oberglauheimer Straße" als Satzung. Die Bebauungsplanzeichnung des Architekten R.D. Walber, Dillingen, vom Januar 1988, ergänzt am 21.10.1988, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt (GI).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die bebaubaren Flächen ist eine Nutzung mit der Bau-massenzahl 9,0 und der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

§ 3 Immissionen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutzwerte sind insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes und der Luft-reinhaltung im neuen Baugebiet einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, durch Betriebe sowie im südlichen Bereich durch die Bundesbahn Immissionen auf den Bereich des neuen Plangebietes einwirken können.

§ 4 Wasserwirtschaft

Mit Rücksicht auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet haben Betriebe mit Anlagen zum Umgang und Lagern von wasser-gefährdenden Stoffen geeignete Schutzvorkehrungen ent-sprechend der VAwSF (Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben) zu treffen. Außerdem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen unmittelbar über die städtische Kanalisation der Kläranlage zuzuführen. Dach-flächenwasser soll auf dem Grundstück über Sickerschächte in den Untergrund abgeleitet werden, bei mehr als 1.000 m² Dachfläche sowie in Fällen, in denen das Landratsamt dies fordert, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 5 Bepflanzung

Zur Einfriedung und Bepflanzung innerhalb des Plangebietes sind heimische, ungiftige Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Der Bestand von Anpflanzungen im Einflußbereich von Bahnanlagen kann nicht gesichert werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese Anpflanzungen (Bäume usw.) entsprechend angepaßt bzw. beseitigt werden.

Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen muß der Abstand so groß sein, daß umstürzende Bäume usw. nicht in das Lichtraumprofil der nächsten Gleisanlage bzw. nicht in Einrichtungen der Oberleitung fallen können. Dies bedingt eine Pflanzenauswahl entsprechend ihrer max. Wuchshöhe.

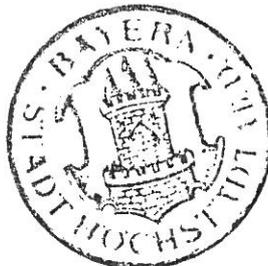
Die gesetzlichen Mindestabstände gegenüber der Bahneigentumsgrenze sind in jedem Falle einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung mit dem dazugehörenden Bebauungsplan wird mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Höchstädt, den 24.10.88


Kornmann
1. Bürgermeister



Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Höchstädt für das Gebiet „Oberglauheimer Straße“, Gemarkung Höchstädt

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl S. 2141), der Art. 89 Absatz 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66)

erlässt die Stadt Höchstädt folgende

Änderungssatzung

§ 1 Änderung

Die Satzung der Stadt Höchstädt über einen Bebauungsplan für das Gebiet „Oberglauheimer Straße“, Gemarkung Höchstädt, wird wie folgt geändert:

Der Passus auf Blatt eins „Die Bebauungsplanzeichnung des Architekten R.D.Walber, Dillingen, vom Januar 1988, ergänzt am 21.10.1988...“ wird durch „Die Bebauungsplanzeichnung des Planungsbüros Asco Team, Dillingen, vom 15.05.2003 ...“ ersetzt.

§ 3 wird wie folgt ergänzt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass von der Kreisstraße DLG 36 sowie den Erschließungsstraßen Immissionen auftreten können, die zu dulden sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sollen im Baugebiet erst in einem Abstand ab 25 m von der Kreisstraße DLG 36 errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können auch geringere Abstände geduldet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen“.

Als § 6 wird eingefügt:

Sichtdreiecke

„Die nach RAS-K geforderten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Kreisstraße sind zwingend einzuhalten. Bepflanzungen von Bäumen mit Hochstämmen dieser Sichtdreiecke müssen mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden“.

§ 6 wird zu § 7

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höchstädt, den15.05.2003.....

Wanner

Wanner
1. Bürgermeisterin





Stadt HÖCHSTÄDT

Bebauungsplan Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“

2. Änderung

Satzung

Endgültige Fassung vom 16.07.2012

INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER
LUCKNERSTRASSE 3 * 89407 DILLINGEN
TELEFON 09071/8411 * TELEFAX 09071/8836

 **JK**
Ingenieurbüro für Bauwesen

Die Stadt Höchstädt erlässt aufgrund

- des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588).

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberglauheimer Straße“ in Höchstädt als

S A T Z U N G

§ 1

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs. 7 BauGB).

Der Änderungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2586, 2587 und 2597/1 der Gemarkung Höchstädt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeiteter Planzeichnung im M 1:1000 in der Fassung vom 16.04.2012 dargestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen, den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der beiliegenden Begründung.

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundflächenzahl

Die bisherige Grundflächenzahl von 0,9 wird geändert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

1.2 Geschosßflächenzahl

Statt der bisherigen Baumassenzahl 9 wird eine Geschosßflächenzahl festgesetzt.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viele m² Geschosßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist.

2 Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen ist breitflächig bzw. über geeignete Sickeranlagen (Sickerschächte sind nur bei begrünten Dächern zulässig) dem Untergrund zuzuleiten.

Niederschlagswasser aus unbelasteten Hofflächen, Zufahrten und wenig benutzten Park- und Stellplätzen ist über wasserdurchlässige Beläge, bzw. breitflächig, zu versickern. Für die Versickerung können auch Teile der Vegetationsflächen auf dem Betriebsgelände herangezogen werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch den Bauwerber in jedem Einzelfall zu überprüfen. Die Größe der Versickerungen ist auf die Durchlässigkeit des Bodens abzustimmen.

Ist die NWFreiV und sind die TRENGW nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw.
- auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3 Baugrund

Die Erkundung der Bodenverhältnisse wurde am 13.04.2012 durch zwei Baggerschürfen ausgeführt. Die geologischen Untersuchungen wurden von der Fa. HPC, Harburg vorgenommen. Bei der Erkundung wurde bis in eine Tiefe von ca. 3,50 m kein Grundwasser angetroffen.

4 Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“, behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

Höchstädt, den 30.07.2012


.....
Hildegard Wanner 1. Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss am 16.04.2012

Der Stadtrat Höchstädt hat am 16.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan für das Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“ in Höchstädt zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung in der Wochenzeitung „extra“ vom 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2012 bis 11.05.2012 der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben. Bedenken und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 14.05.2012

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Planteil und Textteil) in der Fassung vom 16.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Höchstädt in der Zeit vom 08.06.2012 bis 09.07.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraf 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde in der Wochenzeitung „extra“ vom 30.05.2012 ortsüblich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss vom 16.07.2012

Die Stadt Höchstädt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberglauheimer Straße“ in der Fassung vom 16.07.2012 gem. Paragraf 10 BauGB, Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Höchstädt, den 18.07.2012


.....
Hildegard Wanner 1. Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Paragraf 10, Abs. 2 i. V. mit Paragraf 8 BauGB), da er aus dem FNP entwickelt ist. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung in der Wochenzeitung „extra“ vom 08.08.2012 gemäß Paragraf 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Satzung, Begründung und integriertem Grünordnungsplan liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des Paragrafen 44 sowie der Paragrafen 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Höchstädt, den 09.08.2012


.....
Hildegard Wanner 1. Bürgermeisterin



Stadt Höchstädt a.d.Donau;

2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberglauheimer Straße“, Gemarkung Höchstädt

Der Stadtrat Höchstädt hat in seiner Sitzung vom 16.04.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberglauheimer Straße“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.07.2012.

Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Unterlagen, die Planzeichnung i.d.F. vom 16.07.2012, die Satzung i.d.F. vom 16.07.2012 - ausgefertigt am 30.07.2012 - und die Begründung i.d.F. vom 16.07.2012 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden am 07.08.2012 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 10, Zimmer 16, 89420 Höchstädt, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung in der Wochenzeitung „extra“ vom 08.08.2012 hingewiesen. Während der Auslegungszeit können die Unterlagen zu den üblichen Amtsstunden von jedermann eingesehen werden.

Höchstädt, den 09.08.2012


Wanner
1. Bürgermeisterin





Stadt HÖCHSTÄDT

Bebauungsplan Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“

2. Änderung

B e g r ü n d u n g

Endgültige Fassung vom 16.07.2012

INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER
LUCKNERSTRASSE 3 * 89407 DILLINGEN
TELEFON 09071/8411 * TELEFAX 09071/8836



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat von Höchstädt hat in seiner Sitzung am 16.04.2012 beschlossen den Bebauungsplan Industriegebiet „Oberglauheimer Straße“ zu ändern.

Das Ing.-Büro Johann Kapfer, Dillingen wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan, die Satzung und die Begründung wurden in der Stadtratssitzung vom 16.04.2012 vorgestellt. Die sich daraus ergebenden Anregungen und Änderungen wurden eingearbeitet.

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2012 bis 11.05.2012.

In dieser Zeit wurden keine Anregungen, Bedenken bzw. Einwendungen vorgebracht.

Daraufhin hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.05.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberglauheimer Straße“, Gemarkung Höchstädt, in der Fassung vom 16.04.2012, gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Planteil und Textteil) in der Fassung vom 16.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Höchstädt in der Zeit vom 08.06.2012 bis 09.07.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraph 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde in der Wochenzeitung „extra“ vom 30.05.2012 ortsüblich bekannt gegeben.

In der Stadtratssitzung vom 16.07.2012 wurden die Einwände und Anregungen der TÖB behandelt und abgewogen. Der Satzungsbeschluss wurde ebenfalls in der Stadtratssitzung vom 16.07.2012 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Industriegebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Höchstädt, nördlich der Bahnlinie Neuoffingen - Ingolstadt an der Kreisstraße DLG 36.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

Der Bereich der Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Höchstädt:

Flur Nrn. 2615 und 2597/1 (Wege)

Flur Nrn. 2614, 2616, 2617, 2618, 2586 und 2587 (alle landwirtschaftliche Grundstücke).

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 42.163 m².

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Höchstädt steht mit der Vermarktung ihrer Industrie- und Gewerbegebietsflächen in Konkurrenz mit den Nachbarstädten und Gemeinden.

Aus diesem Grund soll das Ziel der Bebauungsplanänderung sein die ausgewiesenen Flächen möglichst kurzfristig und zu einem für Inverstoren attraktiven Preis zu veräußern.

Zu diesem Zweck wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich der Änderung angepasst.

Gleichzeitig soll der ursprüngliche vorgesehene Gehweg an der Erschließungsstraße entfallen da entlang der Kreisstraße, nördlich des Änderungsbereiches, bereits ein Rad- und Gehweg vorhanden ist und mit einem geringen Verkehrsaufkommen im Baugebiet gerechnet wird.

Auch soll unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, je nach Art der zu entwässernden Fläche eine zwingende Versickerung in der Satzung festgesetzt werden.

4. Beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn weniger als 20.000 m² Grundfläche unter Berücksichtigung mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. (§ 13a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB).

Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Änderungsbereiches welcher unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 2 BauNVO von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf und unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche erfüllt.

Bebaubare Fläche = 30.725 m² x GRZ 0,5 = 15.363 m²

Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt sind keine Lebensräume geschützter Arten (Fledermausarten, Vogelarten) betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch das im dem Maß der baulichen Nutzung geringfügig geänderte Industriegebiet sind deshalb zu vernachlässigen. Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6.1 – 2.6.9 BauGB werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Planbereich sind keine Nutzungen zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP bedürfen (§ 13a Abs. 1 Satz 3).

Weiter wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 abgesehen.

Der § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 a Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB).

5. Flächennutzungsplan

Der gesamte Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wegen der geringfügigen Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und Änderung der Verkehrsfläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Höchstädt, den 30.07.2012




.....
Hildegard Wanner, Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser:


.....
Johann Kapfer