



Zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Zehntscheuer**“  
zur Änderung der Bebauungspläne

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| a) Hinter der Zehntscheuer Nord   | d) Zehntscheuer Nordost                 |
| b) Hinter der Zehntscheuer Süd    | e) 1. Änd. u. Erw. Zehntscheuer Nordost |
| c) Hinter der Zehntscheuer Süd II | f) Zehntscheuer Südost                  |

Das „Gewerbegebiet Zehntscheuer“ mit ca. 18 ha setzt sich seit seinem Beginn im Jahre 1972 zwischenzeitlich aus sechs verschiedenen Bebauungsplänen zusammen, die zu unterschiedlichen Zeiten (letztmals Zehntscheuer Südost im Jahre 1992) in Kraft getreten sind.

Es hat sich nun gezeigt, dass durch den fortgeschrittenen Stand der Technik zur klareren Beurteilung künftiger Bauvorhaben eine Überarbeitung und Ergänzung insbesondere in den Textteilen erforderlich ist.

Damit soll auch der Wille des Plangebers besser interpretierbar werden.

In diesem Zusammenhang erscheinen auch eine Zusammenführung der unterschiedlichen Planzeichnungen und Abstimmungen zu den textlichen Festsetzungen angebracht.

Das seinerzeit in einem Teilbereich der Benzstraße / Boschstraße ausgewiesene Industriegebiet (GI) wird der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) angepasst. Für die bestehenden Gewerbebetriebe ist der im GI faktisch unbegrenzte Störgrad keinesfalls erforderlich und auch bereits bisher, bedingt durch den verhältnismässig kleinen und inselförmigen Geltungsbereich, kaum nutzbar.

Entlang der Hailfinger Straße werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung Gewerbebetriebe festgesetzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dies war bereits im Bebauungsplanverfahren des südlich angrenzenden Wohngebietes Backenschlag bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gefordert und bei der Abwägung des Gemeinderates als Absichtserklärung aufgenommen worden.

Aufgenommen wird in diesem Bereich auch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelhandels (GE2), sowie im Bereich GE1 die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Discothek.

Allgemein wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht, dass bei bestehenden baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Im Bereich Dorfgebiet (MD) waren die Gebäudehöhen zum Teil mit  $Z = I+DG$  festgesetzt. Diese unklare Bestimmung wird ebenso wie bei  $Z = II$  durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen präzisiert.

In den Bebauungsplänen a, b u. c war die Stockwerkszahl (Z) in Verbindung mit der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Dies wird ersetzt durch Festlegung von Gebäudehöhen mit dem Faktor 4 m und der seither zulässigen Geschosszahl. Somit kann auf eine Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl verzichtet werden, zumal die Geschossflächenzahl im Gewerbehallenbau, oft ohne Zwischendecken, ohnehin städtebaulich (Kubus) nicht allzuviel bewirkt.

Eine Routineprüfung im Grundbuch ergab, dass nicht alle bereits in den alten Bebauungsplänen festgesetzten Leitungsrechte, aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen, grundbuchrechtlich abgesichert sind.

Auch sind Versorgungsleitungen auf Privatflächen ohne Leitungsrecht verlegt worden. Es sind der Klarheit wegen nochmals alle erforderlichen Leitungsrechte festgesetzt worden. Die bereits im Grundbuch eingetragenen werden zur Kenntnis genommen und die fehlenden nachgetragen, dazu sind die betroffenen Eigentümer zu benachrichtigen.

Für die Dachform und Dachneigung gilt nun ein erweiterter Gestaltungsrahmen, auch sind unter bestimmten Voraussetzungen Sonnenkollektoren zulässig.

Die seitherigen Einschränkungen für Werbeanlagen werden beibehalten.

Die heutigen technischen Möglichkeiten konnten jedoch logischerweise in den bis zu 28 Jahren zurückliegenden Festsetzungen nicht in die Abwägungen mit einbezogen werden.

Dazu gehören z.B. die unter die Begriffe „Spaceflowers oder Skybeamer“ fallende Lichtenanlagen. Diese bewirken eine Lichtverschmutzung und Beeinträchtigung des nächtlichen Landschaftsbildes. Ferner stören sie die Nachtruhe durch Lichteffekte und wirken als Insektenlockfallen.

Auf Grund der sensiblen Lage des Gebietes, einerseits zur freien Landschaft hin, andererseits mit nahtlosem Übergang zum anschließenden Ortskern sind Festsetzungen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und der Nachbarschaft, sowie zur Vermeidung sonstiger störender oder schädlicher Effekte getroffen.

Auch ist das an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzende Wohnumfeld vor gebietsunüblichen Einwirkungen zu schützen.

Zu Einfriedigungen sind seither teilweise keine oder unterschiedliche Festsetzungen vorhanden. Diese werden auf den neuesten Stand vereinheitlicht.

Insoweit Plan- und Textteil korrespondieren, wird die Planzeichnung den neuen Festsetzungen angeglichen.

Ansonsten werden im Planteil geringfügige Anpassungen an den Bestand vorgenommen (z.B. Strukturrichtung, Gehwege, Baugrenzen).

Durch die Zusammenführung der sechs zu unterschiedlichen Zeiten entstandenen Bebauungsplänen in Text- und Planteil soll auch eine Vereinfachung bei der Beurteilung künftiger Bauvorhaben erreicht werden.

Erschließungsmaßnahmen auf Grund dieser Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich.

Vorstehende Begründung in der Fassung vom 14.12.2000 wird insoweit ergänzt, als die während der öffentlichen Auslegung vom 29.01.2001 bis 01.03.2001 eingegangenen Anregungen Einfluss auf den Bebauungsplanentwurf ausgeübt haben (s.a. Synopse zur Gemeinderatssitzung vom 05.04.2001, Vorlage Nr. 22 / 2001).

Im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes wird das nur auf Flst. 3425/3 festgesetzte Mischgebiet (MI) in Gewerbegebiet (GE) geändert.

Für die umliegenden Betriebe könnten ansonsten durch § 50 BImSchG wirtschaftliche Nachteile bei einer Bewertung der Immissionen i.S. der TA-Lärm und der TA-Luft i.V. mit der GIRL (Geruchsmissionen-Richtlinie) durch höher erbringbare Investitionen entstehen. Der vorhandene bauliche Bestand auf Flst. 3425/3 ist i.S. von § 10 (1) BauNVO gesichert.

Die Traufhöhen und die Dachneigung werden in Teilbereichen geringfügig erhöht um den Gestaltungsrahmen etwas zu erweitern.

Aufgestellt:

Bondorf, den 26.03.2001



Kilian (Bürgermeister)

