

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Faserstoff Kinsau Erweiterung“

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung. Dabei ersetzt dieser Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Faserstoff Kinsau“.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB
 - 1.1 Die Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 - 1.2 Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden max. eine Wohnung je Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.4 Nicht zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO
 - Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe, Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500- FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 3.3.2005 Az.: ID 2-2212.17-1)
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundfläche: GRZ 0,5

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.3 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 3) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden.
4. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
 - 4.1 Dachform: nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 10° bis max. 25°. Die Gebäude dürfen eine Wandhöhe von max. 7,0 m und eine max. Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten.
 - 4.2 Die Dacheindeckung muss in ziegelrotem Farbton oder im Farbton der Fassade erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden.
 - 4.3. Die Fassade muss mit senkrechter Holzverschalung verkleidet werden.
5. Werbeanlagen
 - 5.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehen. Sie sind am Gebäude bzw. an der Einfriedung anzuordnen. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.
 - 5.2 Je Werbeanlage darf die Ansichtsfläche max. 4 qm betragen.
6. Einfriedungen
 - 6.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kinsau.
7. Grünordnung
 - 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
 - 7.2 Auf den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Eingrünung zu schaffen. Hierzu ist eine 3 m breite Hecke anzulegen. Hierbei ist die Pflanzenauswahl aus nachstehender Liste zu treffen:

heimische Sträucher

Pflanzqualifikation: verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, Höhle: 100-150 cm, im Pflanzstreifen, 1 Strauch pro m², empfohlen, 3 – 5 Sträucher zu Gruppen gleicher Art pflanzen

Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rosa canina Hundsrose
 Viburnum lantana wolliger Schneeball
 Viburnum opulus gemeiner Schneeball

heimische, kleinkronige Laubbäume

Pflanzqualifikation: Hochstamm, StU 14/16 cm, 3 x vm.DB

Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula, Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Salix caprea, Katzchenweide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus torminlis Mehlbeere

8. Sonstiges

8.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.2 Das ‚Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.

9. Immissionsschutz

9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags: 60 dB (A)/m²

Emissionskontingent nachts: 45 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

9.2 Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

D. Textliche Hinweise

1. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Faserstoff Kinsau Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 12.11.2012 bis 26.11.2012 statt.
3. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 20.12.2012 bis 21.01.2013 statt.
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.02.2013 gefasst.
5. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 30.11.2012 mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Vom 28.02.2013 bis 05.04.2013 wurde den beteiligten Behörden Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2013 wurde vom Gemeinderat am 10.05.2013 gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den 05.08.2013

.....
Reinhard, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 07.08.2013, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2013 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

.....
Hentschke, VAR

F. Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Faserstoff Kinsau Erweiterung“

1. Anlass und Ziel der Planung

In der bisherigen Fassung des geltenden Bebauungsplans „Sondergebiet Faserstoff“ wurde im Geltungsbereich dieser Planung seit der 1. Änderung das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt, in dem Anlagen, „in denen das Lagern, Sortieren und Verarbeiten von Holz durchgeführt wird“, zulässig sind.

Die bestehende Sondergebietsdarstellung soll nun in eine Darstellung für gewerbliche Nutzung (GE) geändert werden.

Derzeit ist nämlich das bestehende Gewerbegebiet östlich der B 17 vollständig verkauft und bebaut. Allerdings ist nach wie vor Bedarf für eine Gewerbefläche in Kinsau vorhanden.

Bei der Suche nach hierfür geeigneten Flächen liegt es nahe, zunächst ausgewiesene Bauflächen in den Blick zu nehmen. Hierbei fällt die Fläche ins Auge, die Gegenstand dieser Planung ist. Aufgrund der restriktiven Ausweisung, dass im dortigen Sondergebiet nur Anlagen, „in denen das Lagern, Sortieren und Verarbeiten von Holz durchgeführt wird“ zulässig sind, wurde das Gebiet bislang nur zur Hälfte genutzt. Andere Betriebe können sich dort nicht ansiedeln. Bevor Gewerbeflächen an anderer Stelle neu ausgewiesen werden, ist die Umwandlung dieses relativ kleinen Sondergebiets in eine Gewerbefläche das geringere Übel.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Faserstoff“, soweit er sich mit der vorliegenden Planung überschneidet, vollständig ersetzt. Die erfolgt aus Gründen der Normenklarheit, da insbesondere die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Faserstoff“ schwer lesbar sind.

2. Erschließung

Das Gebiet ist über den „Wildenweg“, der mit Linksabbiegespuren von der B17 aus erreichbar ist, an das Straßennetz angebunden.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Siehe F. 1

b) Rechtsgrundlagen/Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bodenschutzgesetz, wurden die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigt.

Außerdem war der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kinsau zu beachten.

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kinsau

Für die Gemeinde liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Hierin ist der Planbereich als Sondergebietsfläche Papierverwertung dargestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Planbereich ist bereits als (Sondergebiets-) Baufläche ausgewiesen. Er ist ca. zur Hälfte (mit einer Zimmerei und eine Holzlagerhütte bebaut.

- b) Prognose bei Durchführung der Planung bzw. nicht Durchführung der Planung

Die Änderung der Zweckbestimmung (zulässige Art der baulichen Nutzung) dürfte auf alle einschlägigen Schutzgüter keine nennenswerten Auswirkungen haben. Im Vergleich zu einem Sondergebiet, in dem Anlagen zulässig sind, die dem das „Lagern, Sortieren und Verarbeiten von Holz durchgeführt wird“, dürfte die Festsetzung eines Gewerbegebiets keinen größeren Ziel- Quellverkehr haben. Auch sonstige Änderungen sind unerheblich.

- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung/Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Durch die Planung selbst sind keine nachteiligen Wirkungen zu besorgen. Ein Ausgleich entfällt nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, da der Eingriff (die Bebauung) bereits vor der Planung zulässig war.

- d) Planungsalternativen

Als Planungsalternative steht insbesondere der Verzicht auf die Planung zur Verfügung. Da in der Gemeinde allerdings keine Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, käme allenfalls die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets östlich der B 17 in Betracht. Bevor Gewerbeflächen an anderer Stelle neu ausgewiesen werden, ist die Umwandlung dieses relativ kleinen Sondergebiets in eine Gewerbefläche das geringere Übel.

Kinsau, den 05.08.2013

.....
Reinhard, Erster Bürgermeister