

# **DECKBLATT NR. 4** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **„ GE WEGSCHEID - SÜD “**

**MARKT: WEGSCHEID**  
**LANDKREIS: PASSAU**  
**REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN**

### **Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich** **„ Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1153/7 sowie des** **Straßengrundstückes Flur-Nr. 1153/6, jeweils Gemarkung Eidenberg “**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	06. April 2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 29.06.2017 bis 21.07.2017
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 28.06.2017 bis 21.07.2017
Billigung und Auslegungsbeschluss	31. Juli 2017
Bürgerbeteiligung	vom ..... bis .....
Trägerbeteiligung	vom ..... bis .....
Billigungs-/ Satzungsbeschluss	.....
Bekanntmachung	.....

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Wegscheid, den .....

.....  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 4

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GE Wegscheid - Süd “

Markt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

WEGSCHEID  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE  
FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 22.06.2017  
Geändert: 14.08.2017

---

**ARCHITEKT + STADTPLANER**  
Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772  
[architekturbaerobauer@gmx.de](mailto:architekturbaerobauer@gmx.de)

# A. BEGRÜNDUNG

## **1.0 ANLASS**

Der Markt Wegscheid beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet „Wegscheid – Süd“ nochmals zu erweitern, um einen ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbe-Erweiterung zu geben.

Deshalb ist dieses Deckblatt zum Bebauungsplan erforderlich.

In der Sitzung vom 06. April 2017 hat der Marktrat Wegscheid der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes „GE Wegscheid - Süd“ zugestimmt.

## **2.0 ÄNDERUNGEN**

### **Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nummern 1153/7 und Straßengrundstück der Flur-Nr. 1153/6, Gemarkung Eidenberg**

Auf der Flur-Nummer 1153/7 soll eine Erweiterung der Baurechtsfläche zugunsten des Gewerbetreibenden der bereits bestehenden Parzelle 5 geschaffen werden.

Die entsprechende Erschließung von der Bundesstraße B388 mit entsprechendem Schleppkurven-Radius sowie Ausbau der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Flur-Nr. 1148 wurde bereits durchgeführt.

Die bestehende Erschließungsstraße wird auf Flur-Nr. 1153/6 weitergeführt.

Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht notwendig. Dies wurde mit der Rechtsabteilung des Landratsamtes Passau vereinbart.

## **3.0 PLANUNGSGEBIET**

Lediglich auf der Flur-Nr. 1153/7, Gemarkung Eidenberg soll eine zusätzliche Baurechtsfläche geschaffen werden.

Dies geschieht direkt im Anschluss an die Gewerbefläche der Parzelle 5 (Flur-Nr. 1153/4).

Der bestehende Automobilbetrieb mit Autohandel und Autoreparatur will einen weiteren Geschäftszweig mit hinzunehmen. Es handelt sich um den Neubau einer Autowasch-Pflegehalle sowie 3 Außen-Waschplätzen.

### **Deshalb diese Erweiterung.**

Die direkte Erschließung geschieht auf der Flur-Nr. 1153/6.

Ein Regenwasserrückhaltebecken wurde bereits gebaut, da die Abwasserbeseitigung im Trennsystem zu erfolgen hat.

Das Regenwasserrückhaltebecken muss erweitert werden.

## **4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

Im Norden der neugeplanten Baurechtsfläche befindet sich bereits das Gewerbegebiet „GE Wegscheid – Süd“ mit dem Bauabschnitt 1, 2 und 3.

Die Gewerbeflächen der Parzellen 3, 4 + 5 aus diesem Bebauungsplan sind bereits bebaut.

Lediglich die Parzellen 1 + 2 gehören zur Erweiterungsfläche des direkt angrenzenden Transportunternehmers.

Dieser benötigt selber die beiden Parzellen für Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen ortsansässigen Unternehmer, dessen neugeschaffene Parzelle 5 bereits voll bebaut ist – mit Gebäude und entsprechenden Parkplätzen – und der nun eine Betriebserweiterung benötigt.

## **5.0 WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Wie bereits oben erklärt, sind keine weiteren Gewerbegrundstücke in Wegscheid vorhanden bzw. die bestehenden Gewerbegrundstücke werden von den Grundstückseigentümern nicht verkauft.

Anders verhält es sich im neugeschaffenen Gewerbegebiet Pölzöd.

Dazu ist zu sagen, dass dieses Gebiet für eine Erweiterung des Bauwilligen nicht geeignet ist.

### ***Begründung:***

- Bereits bestehender Betrieb mit Autohandel und Autoreparatur
- Erweiterung der Betriebsstruktur durch Hinzunahme eines neuen Geschäftszweiges
  - Auto-Wasch-/Pflegehalle
  - 3 Außen-Waschplätze

## **6.0 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ**

In § 1a BauGB ist bemerkt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In unserem Falle sind diese Kriterien allesamt eingehalten:

- Sehr sparsamer Umgang mit den Flächen
- Direkter Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- Verbindung von bestehendem Gewerbebetrieb und Erweiterung durch den gleichen Eigentümer
- Fast alle Erschließungsbereiche sind bereits vorhanden
- In der unmittelbaren Umgebung keinerlei Wohnbebauung vorhanden

## **7.0 ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Straßen**

Die Erschließung auch dieses Erweiterungsbereiches erfolgt über die Bundesstraße B388 und dem bereits errichteten Einmündungsbereich und der bereits errichteten Verbreiterung der bestehenden Gemeindestraßen.

Die Straße der Flur-Nr. 1153/6 soll erweitert werden, wobei diese Erweiterungsstraße auch später dazu dienen könnte, das gesamte restliche Grundstück der Flur-Nr. 1153 in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Deshalb kein Wendehammer am Ende der Erweiterungsstraße, da bei einer Gewerbeflächenenerweiterung die Straße weitergeführt wird.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Wasserversorgung des Marktes Wegscheid angeschlossen werden.

### **7.3 Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist über die kommunale Wasserversorgung mittels eines Hydranten gesichert.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Abwasserbeseitigung des Marktes Wegscheid angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung hat jedoch im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der Kläranlage Wegscheid – die genügend Reserven hat – zuzuführen.

### **7.5 Regenwasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in das Eidenbächl.

Dieses ist jedoch bereits mit zahlreichen Einleitungen belegt.

Zulässig sind insgesamt 60 l/sec.

Deshalb wurde im Zuge der letzten Bebauungsplan-Erweiterung (mit Deckblatt Nr. 3) ein Regenrückhaltebecken mit Drosselanlage errichtet.

Durch dieses Regenrückhaltebecken ist bereits eine großflächige Versickerung und Verdunstung gegeben.

Dies stellt eine naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen dar.

Dem Bescheid zur Bemessung des Regenrückhaltebeckens liegt die seinerzeitige Größenordnung zugrunde.

Die Erweiterung ist nicht mit eingerechnet.

Die weitere Einleitung des Oberflächenwassers aus der Erweiterungsfläche kann nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens des Regenrückhaltebeckens wasserrechtlich erlaubt werden.

**Deshalb ist eine überarbeitete Planung mit Änderungsantrag für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes erforderlich.**

Die Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

Die Ausbildung der Parkplätze geschieht mit versickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches).

## **7.6 Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Bayernwerk Netz GmbH, Niederlassung Regen.

Es sind Niederspannungskabel erforderlich, welche in der Regel in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand verlegt werden.

Daher ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 132 BauGB sind die Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

## **7.7 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Es ist notwendig, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

## **8.0 Immissionsschutz**

Im näheren Bereich der vorgelegten Erweiterung befinden sich keine Wohngebiete oder vergleichbar schutzwürdige Bereiche.

Beim Gebäude auf Flur-Nr. 1030 handelt es sich um die Salzhalle des Staatlichen Bauamtes.

Hinsichtlich möglicher Geräuschemissionen der vorgesehenen Gewerbegebiete-flächen wird auf Abschnitt 5.2.3 der DIN 18005-1 vom Juli 2002 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung) hingewiesen.

Danach kann für die Berechnung des Beurteilungspegels in der Nachbarschaft das Gewerbegebiet als eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> angenommen werden.

Da sich bereits nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung bestehende Gewerbeflächen befinden, wird für die Erweiterung ein flächenbezogener Schalleistungspegel für tags und nachts gewählt:

Bei Tage	60 dB(A)
Bei Nacht	50 dB(A)

Darauf wird in den textlichen Festsetzungen noch hingewiesen.

## **9.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

# B. UMWELTBERICHT

## Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

## **1.0 Einleitung:**

### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „GE Wegscheid - Süd“ mit 1. und 2. Abschnitt sowie Deckblatt Nr. 1 und Deckblatt Nr. 2 besitzt seit 22.12.2000 (für 1. Abschnitt) / 07.07.2004 (für Deckblatt Nr. 1) Rechtskraft.

Beim Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 3 wurde der Satzungsbeschluss am 06.12.2012 geschaffen.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 4 soll eine Baurechtsfläche im Süden der bestehenden Gewerbefläche der Parzelle 5 geschaffen werden.

Dies geschieht, um einem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbe-Erweiterung zu geben.

Da bereits fast sämtliche Erschließungen (neue Straßenerschließung von der B388, Errichtung von einem Regenrückhaltebecken, elektrische Energie, Kanal, Wasser und Löschwasser bereits vorhanden) entstehen energetische Synergie-Effekte.

### **1.3 Neue Grünordnung**

Bei der neuen Gewerbefläche soll auch dieses Grundstück an 3 Seiten eingegrünt werden.

Die gesamte Kompensation – resultierend aus der Gewerbegrundstücks-Erweiterung – entsteht auf den Flächen des Ökokontos des Marktes Wegscheid.

### **1.4 Zielvorgabe**

Gewerbegebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Gewerbegebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes „GE Wegscheid - Süd“ der Fall:

- Die wichtigsten Strukturen sind bereits vorhanden



- Die wichtigsten Erschließungen (Hauptstraße, Wasser, Kanal, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterung kann mit Stichleitungen durchgeführt werden

## **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 4 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Erweiterung als Gewerbegebiets-Erweiterung geeignet.**

### **1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen**

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung, zu Lagerhofbewässerungen und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

### **1.6 Erschließungen**

- Die Haupt-Erschließungsstraße – Bundesstraße B388 mit Abbiegespur - ist bereits Bestand
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert
- Die Regenentwässerung ist durch das bestehende Regenwasserrückhaltebecken gegeben. Dieses muss jedoch erweitert werden.

### **1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

### **1.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Dieses Gewerbegebiet ist sehr weit entfernt von Wohnbauten. Deshalb **keine Belastungen** für die Menschen.

## 1.9 Grünordnung auf dem Gewerbe-Grundstück

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz B VI 1.5 - wonach Siedlungsgebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So werden die Grundstücksränder mit einem 5,0m breiten Grünstreifen eingefasst. Des Weiteren werden die einzelnen Parzellen mittels 5,0m breitem Grünstreifen errichtet.

## 2.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

### 2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Erweiterung Geltungsbereich	2.847,49 m <sup>2</sup>
Baufeld	1.571,56 m <sup>2</sup>
Straßen-Erweiterung	119,61 m <sup>2</sup>

### 2.2 Ausschließungen

Diese neue Baurechtsfläche hat **keine große Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der neuen Gewerbehallen werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen bzw. um bestehende Gewerbeflächen.

Auch die Erweiterung Deckblatt Nr. 4 des Gewerbegebietes „GE Wegscheid - Süd“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Wegscheid - Süd“ mit Deckblatt Nr. 4 wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### 2.3 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (siehe ergänzende textliche Festsetzungen).

### 2.4 Kompensationsberechnung

#### *Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung*

- Die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden (B388)
- Bestehende Erschließungsstraßen sind vorhanden und werden erweitert
- Es werden neue Feldgehölze und neue Bäume geschaffen an den Grundstücksrändern. Bereits im Deckblatt Nr. 3 wurden zwischen den einzelnen Gewerbezellen Baumreihen geschaffen. Auch wurde durch Deckblatt Nr. 3 ein Regenwasserrückhaltebecken geschaffen.

### 2.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

*Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:*

a) Flächen:

Erweiterung Geltungsbereich	2.847,49 m <sup>2</sup>
Baufeld	1.571,56 m <sup>2</sup>
Straßen-Erweiterung	119,61 m <sup>2</sup>

b) GRZ: 0,8

c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B I

d) Kompensationsfaktor:  
Gewählt: **Mittelwert 0,45**

## 2.6 Ausgleichsfläche (gem. Leitfaden):

Erweiterung + Straße 2.847,49 + 119,61	x	Mittelwert		
<b>2.967,10 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45</b>	<b>=</b>	<b>1.335,20 m<sup>2</sup></b>

## 2.7 Ausgleichsmaßnahmen:

### 2.7.1 Kompensationsmaßnahme auf dem Gewerbegrundstück

Die Kompensation geschieht teilweise auf der Ökokontofläche der Flur-Nr. 195/1 Gemarkung Möslberg.

Dieses Grundstück ist im Eigentum des Marktes Wegscheid und ist als Ökokontofläche eingetragen.

Es werden 918,10 m<sup>2</sup> aus diesem Ökokonto genommen.

Die restliche Fläche von 417,90 m<sup>2</sup> kann aus der Ökokontofläche 178 (Teilfläche) II, Gemarkung Möslberg.

Auch dieses Grundstück ist im Eigentum des Marktes Wegscheid und ist als Ökokontofläche eingetragen.

**Geforderte Ausgleichsfläche                      1.335,20 m<sup>2</sup>**

**Kompensationsfläche aus Ökokonto            1.336,00 m<sup>2</sup>**

**Die Kompensationsfläche ist größer als die  
geforderte Ausgleichsfläche**

## 2.8 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes geregelt.

# **WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 4**

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Erweiterungen nicht zu erwarten.

**Markt Wegscheid**

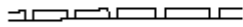
**Architekturbüro Bauer**

.....  
**Josef Lamperstorfer**  
**1. Bürgermeister**

.....  
**Ludwig A. Bauer**  
**Architekt**  
**Stadtplaner**

**ERGÄNZENDE  
TEXTLICHE  
UND  
PLANLICHE  
FESTSETZUNGEN**

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES "GE WEGSCHEID-SÜD",  
DECKBLATT NR. 3"



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind  
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese  
nicht geändert wurden.

## 1. Art der baulichen Nutzung

### **GE 4**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit **betriebseigenen** Tankvorrichtungen
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

**Nicht zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen.**

Photovoltaikplatten auf Dächern und Fassaden müssen mit blendfreien, schallabsorbierenden Modulen ausgestattet werden.

**Unzulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die nicht dem Gewerbebetrieb dienen, und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne des LEP 2006.**



#### **4. Kompensation aus Ökokonto**

Die Kompensation des neuen Gewerbegrundstückes geschehen auf 2 Öko-konten des Marktes Wegscheid.  
Das eine Ökokonto befindet sich auf der Flur-Nr. 195/1, Gemarkung Möslberg.  
Die Abbuchungsfläche hier beträgt 918,10 m<sup>2</sup>.

Die darüberhinausgehende Ausgleichsfläche kann aus der Ökokontofläche Flur-Nr. 178 (Teilfläche) II Gemarkung Möslberg zu 417,90 m<sup>2</sup> entnommen werden.

#### **5. Baumfallgrenze**

Zum Wald auf der Flur-Nr. 1181 Gemarkung Eidenberg ist ein Sicherheitsabstand von 15,0 m einzuhalten.

#### **6. Wasserrechtsverfahren**

Wegen der Erweiterung der Baurechtsfläche ist auch eine Vergrößerung des Oberflächenwassers über die Einleitungsstelle „bestehendes Regenrückhalte-becken“ zu erarbeiten.  
Ein überarbeitetes Wasserrechtsverfahren mit Änderungsantrag für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes ist durchzuführen.

#### **7. Immissionsschutz**

Bei der Erweiterungsfläche (Parzelle 5a) sind ebenfalls nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die nordwestlich (z.B. Grundstücke mit den Flurnr. 1034 und 1032) und nordöstlich (z.B. Grundstück mit der Bezeichnung Raiffeisenstraße 32) gelegenen Wohngebäude, ein Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

**Nur Tag-Arbeit von 6.00 – 22.00 Uhr**

**KEINE NACHTARBEIT!**

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 `Schallschutz im Städtebau` (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.