



Gemeinde Zandt

1.Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Zandt „Nordost“

vom 31.07.2017

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Gemeinde Zandt

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
93499 Zandt
Tel.: 09944/30300-0
Fax: 09944/30300-18

Planungsstand: 10.10.2019
05.12.2019

Begründung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Zandt „Nordost“:

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Zandt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Zandt „Nordost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB abzuarbeiten. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Zandt „Nordost“ soll mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft die Parzellenummer 10, bestehend aus den Flurnummern 629, 631, 632 und Teilflächen der Flurnummern 102/3 und 102/4 der Gemarkung Zandt. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha.

Im Planungsgebiet soll durch die Bebauungsplanänderung die max. Gebäudehöhe auf der Parzelle 10 von derzeit 11,5 m auf 17,5 m erhöht werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Dies stellt eine moderate Nachverdichtung dar und dient der besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung unberührt.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung durch das Büro GEO.VER.S.UM vom 10.07.2017 zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Zandt „Nordost“ mit Lärmkontingentierung verwiesen.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die aufgeführten Punkte und Unterpunkte erhalten nachfolgende neue Fassungen:
(nicht aufgeführte Punkte der Festsetzungen der 1. Änderung einschließlich der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Änderungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 11.707 m², ca. 1,17 ha.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.4 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird für die folgende Parzelle wie folgt festgesetzt.

Parzelle 10	17,50 m
-------------	---------

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Bei Parzellen ohne festgesetztem Höhenbezugspunkt (Parzelle 10) gilt als Gebäudehöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Norden und Osten ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und mit Bäumen 1. und 2. Ordnung je 20 m anzulegen.

12.2 Die Pflanzliste wird um folgende Baumart 1.Ordnung ergänzt:
„Aesculus hippocastanum – Rosskastanie“

GEGÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU																										
1. Bebauungsplanzeichnung bleibt unverändert	In der Nutzungsschablone wird auf der Parzelle 10 die max. Gebäudehöhe auf 17,50 m geändert.																										
2. Geltungsbereich / Abgrenzung bleibt unverändert	keine Änderung																										
3. Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert	keine Änderung																										
4. Maß der baulichen Nutzung 4.1 bis 4.3 bleibt unverändert 4.4 max. Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird für die einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt. <table data-bbox="199 981 782 1167"> <tr> <td>Parzellen 1 – 3 und 10</td> <td>11,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 4</td> <td>15,00 m</td> </tr> <tr> <td>Parzellen 5, 6 und 8</td> <td>16,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 7</td> <td>20,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 9</td> <td>26,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 11</td> <td>9,50 m</td> </tr> </table> Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe). Bei Parzellen ohne festgesetztem Höhenbezugspunkt gilt als Gebäudehöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe). 4.5 bleibt unverändert	Parzellen 1 – 3 und 10	11,50 m	Parzelle 4	15,00 m	Parzellen 5, 6 und 8	16,50 m	Parzelle 7	20,50 m	Parzelle 9	26,50 m	Parzelle 11	9,50 m	keine Änderung 4.4 max. Gebäudehöhe <u>Geänderter Text:</u> Die maximale Gebäudehöhe wird für die einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt. <table data-bbox="805 981 1388 1196"> <tr> <td>Parzellen 1 – 3</td> <td>11,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 4</td> <td>15,00 m</td> </tr> <tr> <td>Parzellen 5, 6 und 8</td> <td>16,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 7</td> <td>20,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 9</td> <td>26,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 10</td> <td>17,50 m</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 11</td> <td>9,50 m</td> </tr> </table> Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe). Bei Parzellen ohne festgesetztem Höhenbezugspunkt gilt als Gebäudehöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe). keine Änderung	Parzellen 1 – 3	11,50 m	Parzelle 4	15,00 m	Parzellen 5, 6 und 8	16,50 m	Parzelle 7	20,50 m	Parzelle 9	26,50 m	Parzelle 10	17,50 m	Parzelle 11	9,50 m
Parzellen 1 – 3 und 10	11,50 m																										
Parzelle 4	15,00 m																										
Parzellen 5, 6 und 8	16,50 m																										
Parzelle 7	20,50 m																										
Parzelle 9	26,50 m																										
Parzelle 11	9,50 m																										
Parzellen 1 – 3	11,50 m																										
Parzelle 4	15,00 m																										
Parzellen 5, 6 und 8	16,50 m																										
Parzelle 7	20,50 m																										
Parzelle 9	26,50 m																										
Parzelle 10	17,50 m																										
Parzelle 11	9,50 m																										
Punkt 5. bis 11. bleibt unverändert	keine Änderung																										
12. Grünordnerische Festsetzungen 12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Norden und Osten ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und mit Bäumen 1. und 2. Ordnung je 30 m anzulegen. Rest bleibt unverändert. 12.2 Pflanzliste Rest bleibt unverändert.	<u>Geänderter Text:</u> (...) mit Bäumen 1. und 2. Ordnung je 20 m anzulegen. <u>Zusätzliche Baumart bei Bäume 1. Ordnung:</u> „Aesculus hippocastanum – Rosskastanie“																										

Punkt 13. bleibt unverändert	keine Änderung
--	----------------