

Entwurf vom 15.09.2020
zum

Bebauungsplan

ERWEITERTES GEWERBEGEBIET WEST Deckblatt 1

in 94501 Aidenbach



Marktgemeinde Aidenbach

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Aidenbach, 23.06.2020

Geändert: Aidenbach, 15.09.2020



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

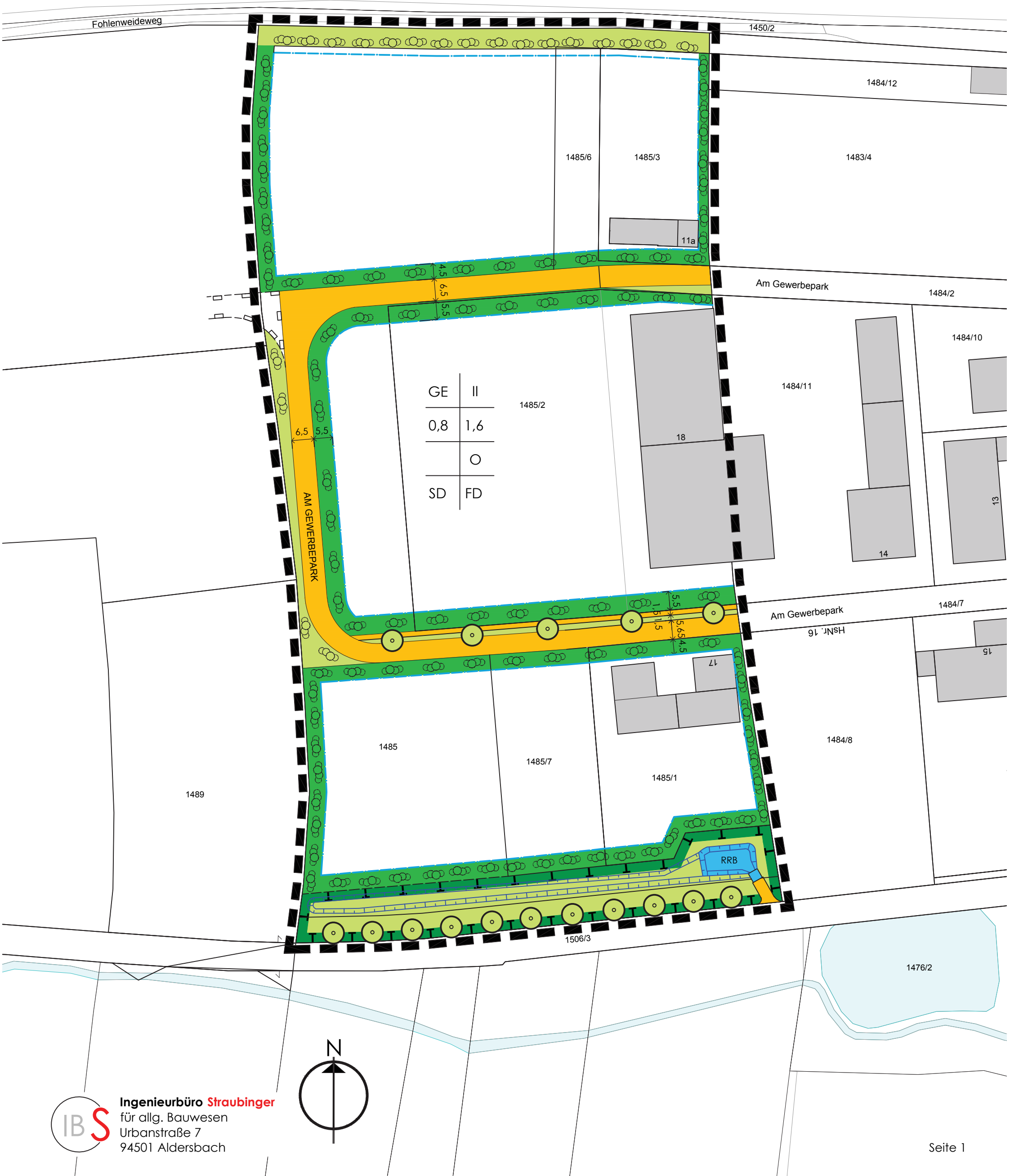
Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Lageplan M = 1:1000
Seite 2	Lageplan M = 1:5000
Seite 3	Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen
Seite 4	Textliche Festsetzungen
Seite 5	Verfahrensvermerk
Seite 6-8	Begründung

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERTES GEWERBEGEBIET WEST
DECKBLATT 1

ENTWURF 15.09.2020

Lageplan M 1:1000



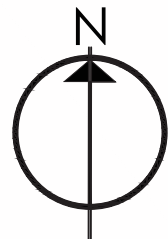
BEBAUUNGSPLAN ERWEITERTES GEWERBEGEBIET WEST DECKBLATT 1

ENTWURF 15.09.2020

Lageplan M 1:5000

Gumperting

Schöf bach

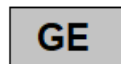


Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.3.1



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ohne Abs. 3.1

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

9.1



öffentliche Grünflächen

9.2



private Grünflächen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Deckblatt 1 Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

0.3 DACHGESTALTUNG

0.3.1 Dachform:

	Satteldächer	Flachdächer
Hallenbauten	DN 10° - 15°	ab DN 5°
Bürogebäude	DN 20° - 30°	ab DN 5°

0.3.2 Dacheindeckung:

Alle geeigneten harten Dacheindeckungsarten;
Farbe ziegelrot, dunkelbraun und anthrazit. Blecheindeckungen sind nur in vor
genannten Farben zulässig.

Eine Dachbegrünung ist, genauso wie das Anbringen von Solaranlagen auf
Dachflächen, ebenfalls zugelassen.

*Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten
Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien
bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-,
Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur
Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart
nach zugelassen sind.*

Verfahrensvermerk:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ das Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Aidenbach, den _____
(Marktgemeinde Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Aidenbach, den _____
(Marktgemeinde Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)

6. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit wirksam in Kraft getreten.

Aidenbach, den _____
(Marktgemeinde Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)

Bebauungsplan
Erweitertes Gewerbegebiet West
Deckblatt Nr. 1
Marktgemeinde Aidenbach

Begründung

1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Der Markt Aidenbach hat in den Jahren 1998/99 einen Bebauungsplan für das Erweiterte Gewerbegebiet West aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan hat bis heute, in unveränderter Form, Gültigkeit.

Nachdem in diesem Jahr bereits mehrere Grundstücke im Geltungsbereich verkauft werden konnten, soll nun die Erschließung umgesetzt werden. Die Trassenführung der Erschließungsstraße wird jedoch geändert und erfordert dieses Deckblatt zum Bebauungsplan. Durch die Erschließung werden die beiden vorhandenen Stichstraßen des Gewerbegebietes im Westen zu einem Ring geschlossen.

Mit vorliegendem Deckblatt 1 wird nun die Straßenführung geändert. Die Baugrenzen werden der Straße angepasst und die nun bereits vorhandenen Grundstücksgrenzen ergänzt.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für das gegenständliche Deckblatt werden folgende Grundstücke benötigt:

- Flur-Nr. 1485, Gemarkung Aldersbach
- Flur-Nr. 1485/1, Gemarkung Aldersbach
- Flur-Nr. 1485/2, Gemarkung Aldersbach
- Flur-Nr. 1485/3, Gemarkung Aldersbach
- Flur-Nr. 1485/6, Gemarkung Aldersbach
- Flur-Nr. 1485/7, Gemarkung Aldersbach

Diese Flächen liegen westlich des Marktplatzes Aidenbach. An der Südseite wird es von der Kreisstraße PA 82 und an der Nordseite von der Verlängerung des Fohlenweideweges begrenzt. Im östlichen Anschluss befindet sich das bestehende Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erweitertes GE West bleibt unberührt. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf den derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Durch die Umplanungen der Straßentrasse ergeben sich nur sehr geringe Änderungen in der Größe der tatsächlich bebaubaren Fläche.

Überörtliche Belange, die Einfluss auf das Deckblatt hätten, sind derzeit nicht bekannt.

3.0 Art und Maß der Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Unter Pkt. 0.3.2 Dacheindeckung wird in den Textlichen Festsetzungen folgender Absatz zu kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen ergänzt:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.0 Grünordnung

Bei diesem Deckblatt handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts, ohne Zulassung weiterer Versiegelungen. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden auf die neue Trasse angepasst. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen.

6.0 Erschließung

6.1 Straße

Zur Straßenerschließung des Plangebietes werden die beiden Stichstraßen im Osten zu einem Ring zusammengeschlossen. Die Ausbaubreiten sind im Lageplan dargestellt.

6.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PVC mit einer NW 100 vorgesehen. Auch hier werden die beiden vorhandenen Stiche der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage im Osten zur Ringleitung verbunden.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen FFW Aidenbach angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

6.3 Entwässerung

Für das gegenständliche Baugebiet ist eine, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende, Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Dabei wird das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet über neu zu verlegende Kanalleitungen dem bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal in der südöstlichen Stichstraße zugeführt. Durch diesen Hauptsammler wird das Baugebiet am Klärwerk Aldersbach angeschlossen.

Nachdem ein Versickern des anfallenden Regenwassers auf Grund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, wird das Regenwasser über eigene, neu zu verlegende Kanäle der Leitung in der südöstlichen Stichstraße und dann dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbegebietes dem Grundstück Flur-Nr. 1485, Gemarkung Aldersbach zugeführt. Der gedrosselte Ablauf wird dann über die Bestandsleitungen in den Schöföbach geleitet.

7.0 Freilegung und Bodenordnung

7.1 Freilegung

Das Grundstück Flur-Nr. 1485, Gemarkung Aldersbach befindet sich im Eigentum des Marktes Aidenbach. Die restlichen Grundstücke im Geltungsbereich in Privatbesitz.

7.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

8.0 Inkrafttreten

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.