

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

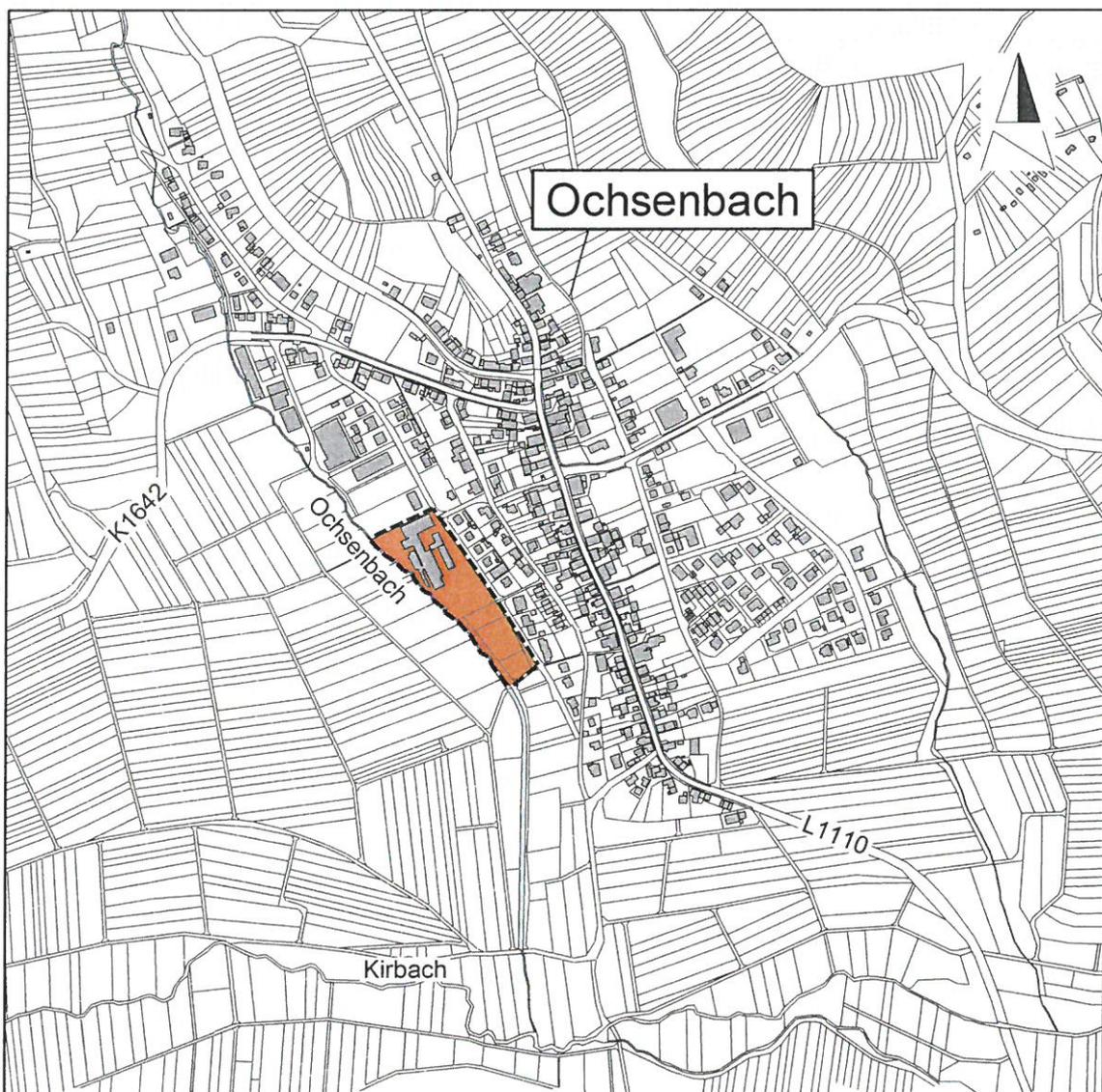
„Erweiterung Gewerbegebiet Aucht“

Begründung

Teil 1 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ochsenbach zwischen der Straße „Neue Heimat“ im Osten und dem Ochsenbach im Westen und umfasst überwiegend das Betriebsgelände der Firma Guilliard & Dörr. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Plangebiets: Nr. 135, 157/4 (teilweise), 158, 159, 160, 167/2 (teilweise) und 171 (teilweise).



b) Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Vorgaben dienen dazu, die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu steuern. Insbesondere soll auf eine einheitliche Gestaltung bei Dachform und Dachneigung hingewirkt werden, die Vorgaben orientieren sich hier an den Bestandsgebäuden bzw. an den Erfordernissen im Gewerbebau.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den Ochsenbach, die Nutzung durch den Gewerbebetrieb erfolgt teilweise bis unmittelbar an den Bach heran. Westlich bzw. östlich entlang des Baches verläuft ein kommunaler Hauptsammler (DN 700), der die Entwicklungsmöglichkeit des Gewässers faktisch limitiert. Die Möglichkeit zur Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im Sinne des Wassergesetzes ist deshalb nur eingeschränkt und nicht durchgängig möglich, es wird jedoch die maximal mögliche Fläche zwischen Sammler und Böschungsoberkante festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt als Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die auf die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen abzielt und dies planungsrechtlich absichert.

Um die Versiegelung im Planbereich möglichst gering zu halten, sind Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas und zur besseren Einbindung in die Landschaft sollen die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf benötigten unbefestigten Flächen begrünt und bepflanzt werden.

Entlang der Böschung zur Erschließungsstraße „Neue Heimat“ wird ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Dies dient der Minimierung der Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

7. Ver- und Entsorgung

Das auf dem Hallendach (Dachbegrünung) anfallende Regenwasser wird dem Ochsenbach zugeführt. Das auf der Stellplatzanlage anfallende Regenwasser wird über ein Mulden-Rigolgen-System gesammelt und gepuffert, um dann im Freispiegel dem Ochsenbach zuzufließen.

Das Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt.

8. Planstatistik/Kennzahlen

| | |
|---|-------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 115 Ar |
| davon Gewerbegebiet (GE) | ca. 105 Ar |
| Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) | ca. 10 Ar |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 23
74223 Flein