

ANLAGE : 1

FERTIGUNG :

GEMEINDE
ORTSTEIL
BEBAUUNGSPLAN

HASSMERSHEIM
HASSMERSHEIM
PLATTENWEG
ERGÄNZENDE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG MIT
PLANGEBIETSERWEITERUNG IM BEREICH DER
FLURSTÜCKE-NR. 4583, TEIL VON 4924 und 4502 bis 4506

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Im angrenzenden Bebauungsplan „NORD I“ beabsichtigt ein Bauträger die Unterbringung eines weiteren Mehrfamilienhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzflächen. Diese Fläche war bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Wertung der umgebenden Nutzungen und der Immissionsproblematik wurde bei der Anhörung der Fachbehörden angeregt, diese Fläche in Mischgebiet umzuwandeln und dem Bebauungsplan „Plattenweg“ zuzuordnen.

Hieraus ergibt sich eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Plattenweg“.

Außerdem wurde in den vergangenen Jahren ein weiteres Gebäude mit Produktionsanlagen der Fa. Vogelsang errichtet, das in das gegliederte Gewerbegebiet (GE₂) hereinragt. Obwohl nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes dort nur nicht störende Nutzungen wie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber zugelassen waren, wurde von diesen Festsetzungen befreit mit der Maßgabe, daß die durch die Produktion entstehenden Lärmwerte nicht zu Störungen in der angrenzenden Wohnbebauung führen dürfen.

Da eine Erweiterung des Produktionsablaufes auf der eingeschränkten Gewerbefläche beabsichtigt ist, wird es erforderlich, die Möglichkeiten hierzu zu überprüfen und gegebenenfalls eine Korrektur der Beschränkung dieses Gebietes zu vollziehen.

Aus diesem Grund wird es notwendig, den Bebauungsplan immissionsrechtlich zu überprüfen und, sofern dies möglich ist, einer Ergänzung und Änderung zuzuführen. Hierbei ist im besonderen in Verbindung mit Produktionsanlagen die Beschränkung der Lärmentwicklungsmöglichkeit auf der GE₂-Fläche festzusetzen.

Wegen der Schaffung weiterer Wohnbaumöglichkeiten, die durch diese Änderung entstehen, wird von § 2 Abs. 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Gebrauch gemacht, der das Verfahren der vereinfachten Änderung auch zuläßt, wenn die Grundsätze der Planung berührt werden. (Gebietserweiterung, Nutzungsänderung und Einführung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels)

2. UMFANG DER PLANÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Nord I“ dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinzugefügt. Die ursprüngliche Nutzung wird dabei von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet abgeändert. Die sonstigen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen. Die Baugrenzen und Flächen für Garagen werden so korrigiert, daß die geplanten baulichen Erweiterungen untergebracht werden können.

Im Flurstück-Nr. 4502/1 wird die Baugrenze um 7 m nach Süden verschoben, um eine Anbaumöglichkeit zu schaffen.

Einige Pflanzgebote wurde aufgegeben bzw. geringfügig verschoben.

Zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse im Kurvenbereich wurde zusätzlich ein Sichtwinkel aufgenommen.

Die zukünftige Gebäudestellung wird zwingend festgelegt. Hierbei wurde im besonderen berücksichtigt, daß sich durch die Topographie die Möglichkeit der Untergeschoßnutzung als Garagenbereich ergibt, da der Höhenunterschied zwischen Erschließungsstraße und Geländebereich ca. 1,80 m beträgt.

Die Geschosßflächenzahl wurde nach Überprüfung der zu erwartenden Baustrukturen bei 3 Vollgeschossen auf den Maximalwert von 1,2 angehoben.

Das ursprünglich festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot entlang des mit Wohngebäuden genutzten Grundstückes wird aufgegeben.

Der Kinderspielplatzbereich auf dem Flurstück 4583 wird geringfügig reduziert und diese Flächen dem Bauland zugewiesen.

Inzwischen entstandene Leitungstrassen der Kanalisation werden mit entsprechenden Leitungsrechten im Bebauungsplan dokumentiert.

Eine Verkehrsgrünfläche entlang der Goethestraße wird aufgegeben und dieses Areal dem bestehenden Bauland zugeordnet.

Die bisherige Plangebietsgrenze wird aufgehoben und das Baugebiet um die Mischgebietsfläche zwischen Goethestraße und Ehrenmalstraße erweitert.

Grundsätzlich ist zur bisherigen Regelung des Immissionsschutzes und der Nutzungsverträglichkeit folgendes festzustellen :

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord I“ und „Plattenweg“ wurden den Belangen eines ausreichenden Immissionsschutzes durch eine entsprechende Gliederung des Gewerbegebietes Rechnung getragen, was zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE₂ in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung führte. Da ursprünglich Produktionsstätten nicht zugelassen waren, konnte davon ausgegangen werden, daß nur nicht störende Anlagen im angrenzenden Bebauungsplan „Plattenweg“ entstehen konnten.

In den schriftlichen Festsetzungen wurde die Nutzungsdefinition des GE₂-Gebietes nun neu gefaßt und zukünftig auch Produktionsstätten zugelassen, die nur in geschlossenen Hallen oder Umhausungen untergebracht werden dürfen.

Gleichzeitig wird ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) bei Nacht zugeordnet, wobei diese Gliederung nach § 1 Abs. 7 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung erfolgte.

Der Festlegung des flächenbezogenen A-Schalleistungspegel ging eine Beurteilung nach der DIN 18005 voraus.

Bei der Ermittlung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels ist das Gesamtgrundstück abzüglich der Fläche, die im Überschwemmungsgebiet liegt und festgelegter Pflanzgebotsbereiche, heranzuziehen.

Der Ermittlung des flächenbezogenen A-Schalleistungspegels des jeweiligen Bauareals ist das Regelwerk der DIN 18005 zugrunde zu legen.

Dieser Wert darf nicht verwechselt werden mit dem äquivalenten Dauerschallpegel, für den im Mischgebiet ein Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) bei Nacht in der DIN 18005 genannt ist.

Bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen und Regelungen zum Immissionsschutz ist davon auszugehen, daß es zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen im angrenzenden Wohnbereich des Mischgebietes kommt. Dies ist durch das Gutachten nach der DIN 18005 (Anlage Nr. 4) nachgewiesen.

Zusätzliche Erschließungsaufwendungen ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

3. AUSSAGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Nord I“ und „Plattenweg“ wurde den Belangen des Immissionsschutzes durch eine entsprechende Gliederung des Gewerbegebietes Rechnung getragen, die bewirken sollte, daß an das Wohngebiet nur nicht störende Gewerbenutzungen angrenzen können. Produktionsstätten waren ursprünglich gänzlich ausgeschlossen.

Da zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planerstellung laut Rechtsprechung eine Festsetzung von Lärmgrenzwerten nicht möglich war, beschränkte man sich damals auf die Festsetzung von artenbaulicher Nutzungen, aus denen keine störenden Immissionen zu erwarten gewesen wären.

Zwischenzeitlich hat sich in der Praxis jedoch eingebürgert, zur Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO flächenbezogene Schalleistungspegel einzuführen und diese verbindlich festzusetzen.

Die Festsetzung eines solchen Wertes setzt jedoch voraus, daß seine Auswirkung auf die zu schützenden Nutzungen durch eine Vorausberechnung gemäß DIN 18005 überprüft wird.

Die hierzu notwendige Berechnung hat gezeigt, daß unter Zugrundelegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) bei Nacht im angrenzenden Wohnbereich des Mischgebietes die Orientierungswerte eines überwiegend dem Wohnen dienenden Bereiches nicht überschritten werden.

Die Berechnung des Mittelungspegels ist im Änderungskonzept als Anlage Nr. 4 Immissionspegelermittlung nach DIN 18005 beigefügt.

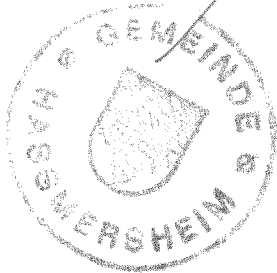
Bei Einhaltung dieses Wertes können deshalb zukünftig auch Produktionsvorgänge nicht störender Art im eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassen werden.

Zur weiteren Konkliktentschärfung zwischen zukünftiger Wohnnutzung und Gewerbefläche wurde das zu errichtende weitere Wohngebäude so weit nach Norden verschoben, daß es nicht mehr unmittelbar gegenüber der eingeschränkten Gewerbefläche zu liegen kommt.

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 17.09.1997

DIE GEMEINDE :



[Handwritten signature]

DER PLANFERTIGER :

[Handwritten signature]
INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29 - 31, 74821 MOSBACH