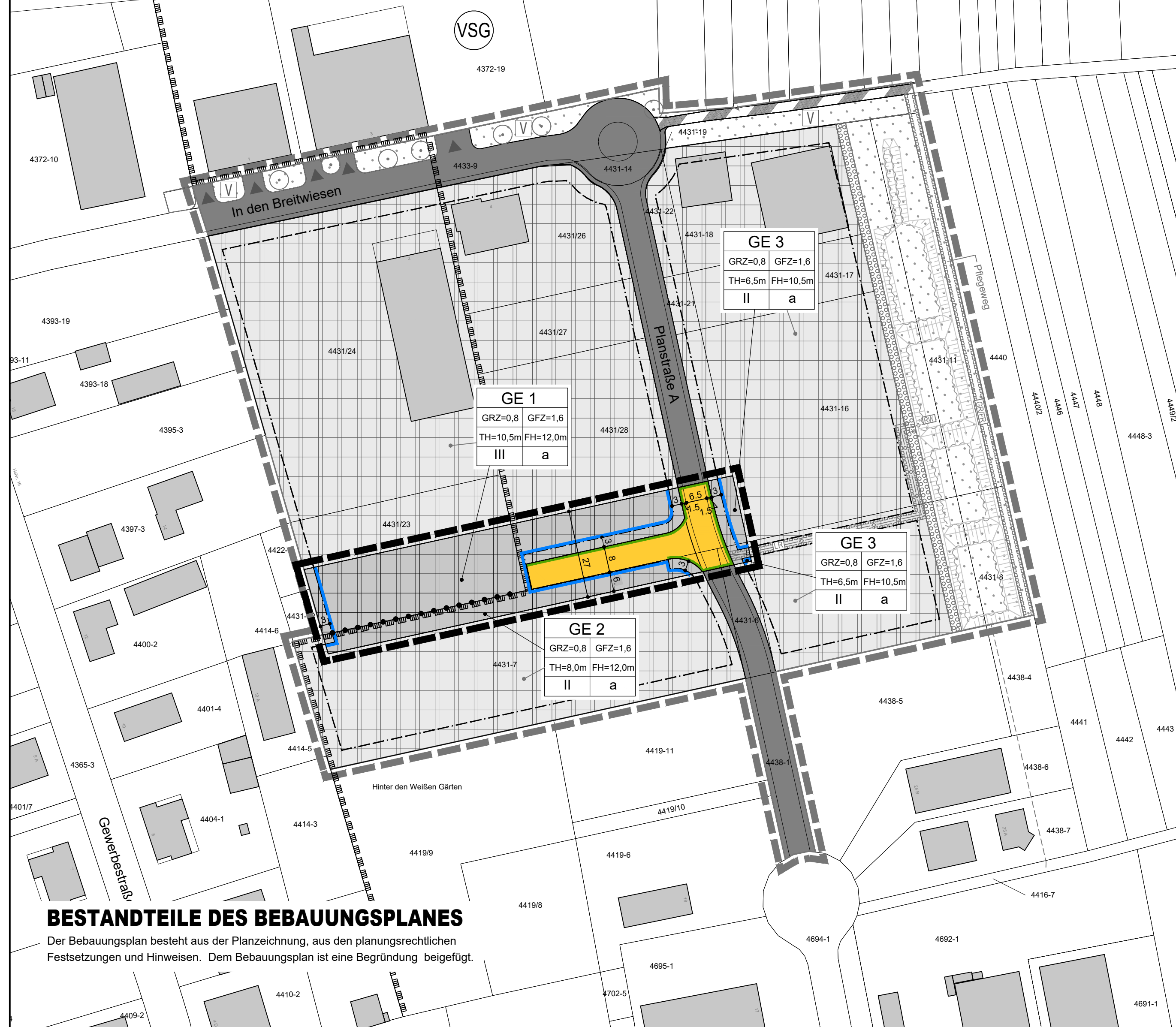


STADT FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL

II, ÄNDERUNG 4 gem. § 13 BauGB



BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschosflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- TH maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FH maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg
- Einfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- Regenwasserkanal

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün
- Bäume, zu erhalten

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Fläche für Leitungsrecht
- Fläche für Geh- und Fahrrecht

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des EU-Vogelschutzgebietes "Haardtrand"

D. Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 15.08.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 29.08.2019
3. Beschluss über die Annahme des Entwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung 15.08.2019
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben von: bis: 21.08.2019
04.10.2019
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom 29.08.2019
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB von: bis: 06.09.2019
09.10.2019
7. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen 24.10.2019
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 24.10.2019
9. Ausfertigung Bebauungsplansatzung am Freinsheim, den 31.10.2019 31.10.2019
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB 14.11.2019

Stadtbürgermeister

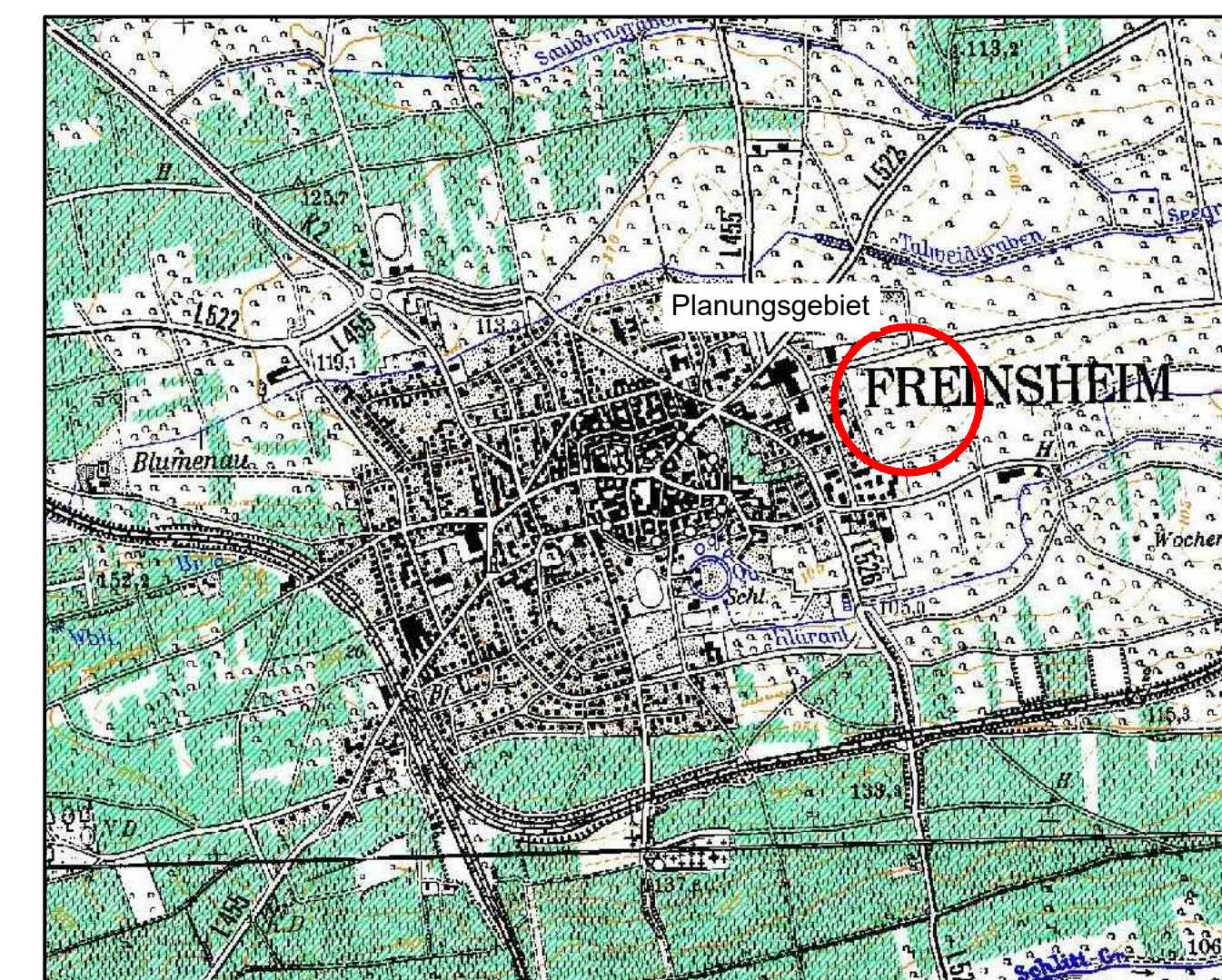
Freinsheim, den 14.11.2019

Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Stadt Freinsheim	PROJ.NR. 18131	PLAN NR. BP
	PROJEKT Teilbebauungsplan Östlicher Ortsteil II, Änderung 4 gem. § 13 BauGB	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan	BL.GR. 75/39	DATUM 24.10. 2019	MASSTB 1:1000
	BAUH.		

STADT FREINSHEIM

**TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER
ORTSTEIL II – ÄNDERUNG 4 GEM. § 13
BAUGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

OKTOBER 2019

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des „Teilbebauungsplans Östlicher Ortsteil II – Änderung 4 gemäß § 13 BauGB“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“. Der „Teilbebauungsplans Östlicher Ortsteil II – Änderung 4 gemäß § 13 BauGB“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Je Grundstück ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Wohnungen dürfen nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude erstellt werden.
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Bezugshöhe +/-0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte.
- 2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf eine Höhe von + 0,40 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 1“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 2“ eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 3“ eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
- 2.6 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 1“ eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.
- 2.7 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 2“ eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.
- 2.8 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 3“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- 2.9 Grenzen Grundstücke an zwei öffentliche Verkehrsflächen, so ist der höhere Bezugspunkt in der Grundstücksmitte gültig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m².

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind alle dem fußläufigen Verkehr dienenden Flächen sowie alle sonstigen privaten Verkehrsflächen, auf denen keine starke mechanische Beanspruchung durch ständigen Schwerverkehr zu erwarten sind, sowie sämtliche Stellplätze mit teildurchlässigen Materialien zu versehen, die die Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufes minimieren können. Dabei handelt es sich insbesondere um Belagsarten wie Fugenpflaster, Schotterrasen, Rasenlochsteine oder sogenanntes „Ökopflaster“ (Lochpflastersteine)

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Breite von bis zu 2,00 m zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.1 Wände und Fassaden von Gebäuden, die entlang der Gewerbegebietsgrenzen in Richtung der freien Landschaft zeigen, sind ab einer Größe von 40 qm mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

8.2 Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Liste A in der Mindestqualität „Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang“ oder Obsthochstamm 2 x verpflanzt, o.B. STU 10-14 cm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

8.3 Pro 150 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm der Liste A in der Mindestqualität „Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang“ oder Obsthochstamm 2x verpflanzt, o.B. STU 10-14cm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Nicht

anrechenbar sind hierbei die unter den vorgenannten Punkten festgesetzten Laubbaumpflanzungen.

- 8.4 In Bereichen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund oder oberirdisch verlegt sind, ist eine Bepflanzung der Leitungsschutzstreifen nur in Abstimmung mit den jeweiligen Leistungsträgern zulässig.
- 8.5 Fichten oder andere als Heckenpflanzen ungeeignete Nadelgehölze sind als Grenzanpflanzungen unzulässig.
- 8.6 Der max. Flächenanteil von Nadelgehölzen an den privaten Grünflächen darf 15% nicht überschreiten.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Bauflächen wird eine Fläche von 2.351 m² sowie den Verkehrsflächen eine Fläche von 690 m² aus den im Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II mit seinen Änderungen 1 + 2“ zugeordneten Flächen zugeordnet.

B. HINWEISE

Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld des Objektes die Immissionsrichtwerte nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

Denkmalschutz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese – sofern notwendig - überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Liste A: Grosskronige Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Silberweide	Salix alba
Aspe	Populus tremula
Winterlinde	Tilia cordata
Edelkastanie	Castanea sativa

Liste B: Mittelkronige und hochstämmige Obstbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Zwetschge	Prunus domestica
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Speierling	Sorbus domestica
Knackweide	Salix fragilis
Kirsche	Prunus

Liste C : Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Korbweide	Salix vicinali

Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst in Sorten	

STADT FREINSHEIM

**TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER
ORTSTEIL II – ÄNDERUNG 4 GEM. § 13
BAUGB**

BEGRÜNDUNG

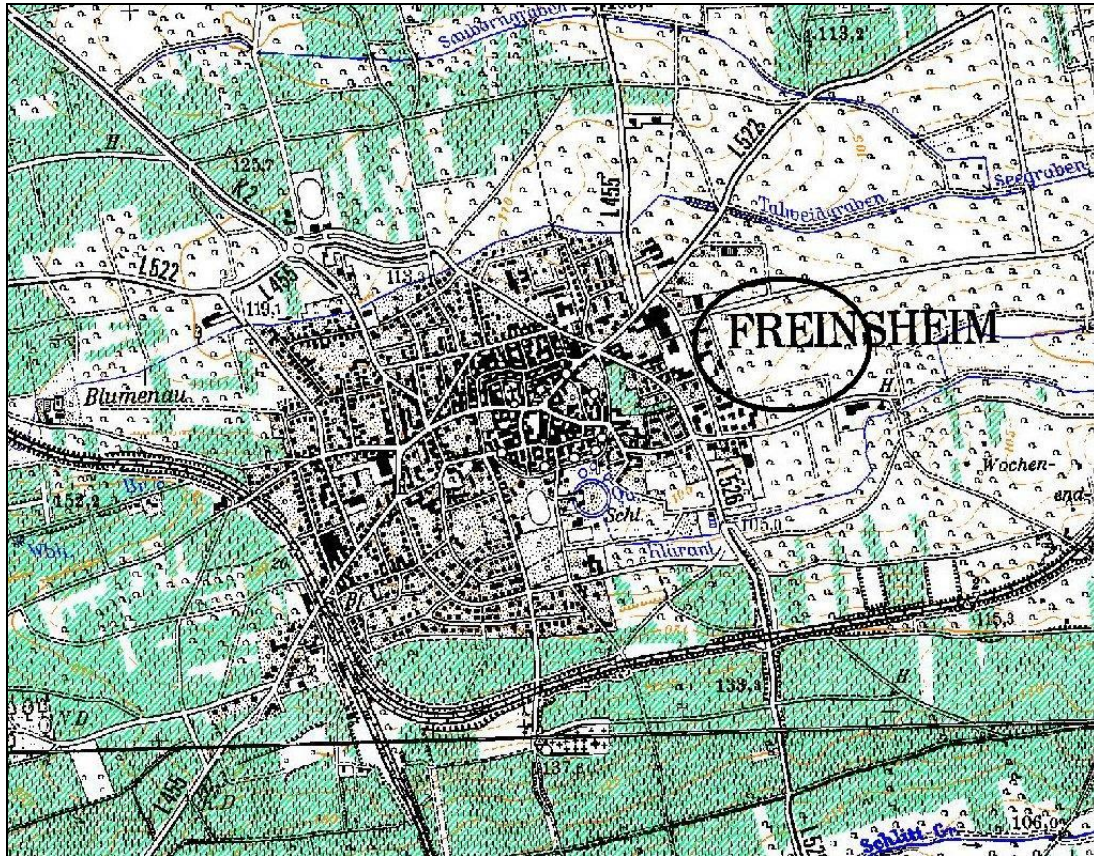
OKTOBER 2019

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Bisheriges Baurecht	5
5. Planung	6
5.1 Umfang der Bebauungsplan-Änderung	6
5.2 Art der baulichen Nutzung	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.7 Grünordnung	7
6. Bodenordnung	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Freinsheim.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden: durch eine Linie 21,0 m nördlich der nördlichen Grenzen der Flurstücke 4431/6 und 4431/7
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4431/16
- im Süden: durch eine Linie 6,0 m südlich der nördlichen Grenzen der Flurstücke 4431/6 und 4431/7
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4422/1 und 4431/12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

4431/6, 4431/7, 4431/23 und 4431/28 jeweils teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Freinsheim hat im Mai 2018 den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“ als Satzung beschlossen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung war es, im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet durch die Ergänzung einer inneren Erschließung eine kleinteiligere Parzellierung mit Grundstücken in einer Größenordnung um ca. 1.000 m² – 5.000 m² zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Freinsheim Sanierungsträger GmbH als Eigentümerin der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil III – 3. Änderung“ diese komplett vermarktet. Für die Erschließung der Fläche ist nun die im Bebauungsplan verankerte westliche Stichstraße nicht mehr in der ursprünglich geplanten Länge erforderlich. Weiterhin muss die Lage der Straße verändert werden. Die Straße soll daher um ca. 25 m verkürzt und zugleich geringfügig um 6,40 m nach Süden verschoben werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der veränderten Lage der Straße sowie zur Einbeziehung der bislang im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen in die Gewerbegebiete wird eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

3. Verfahren

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

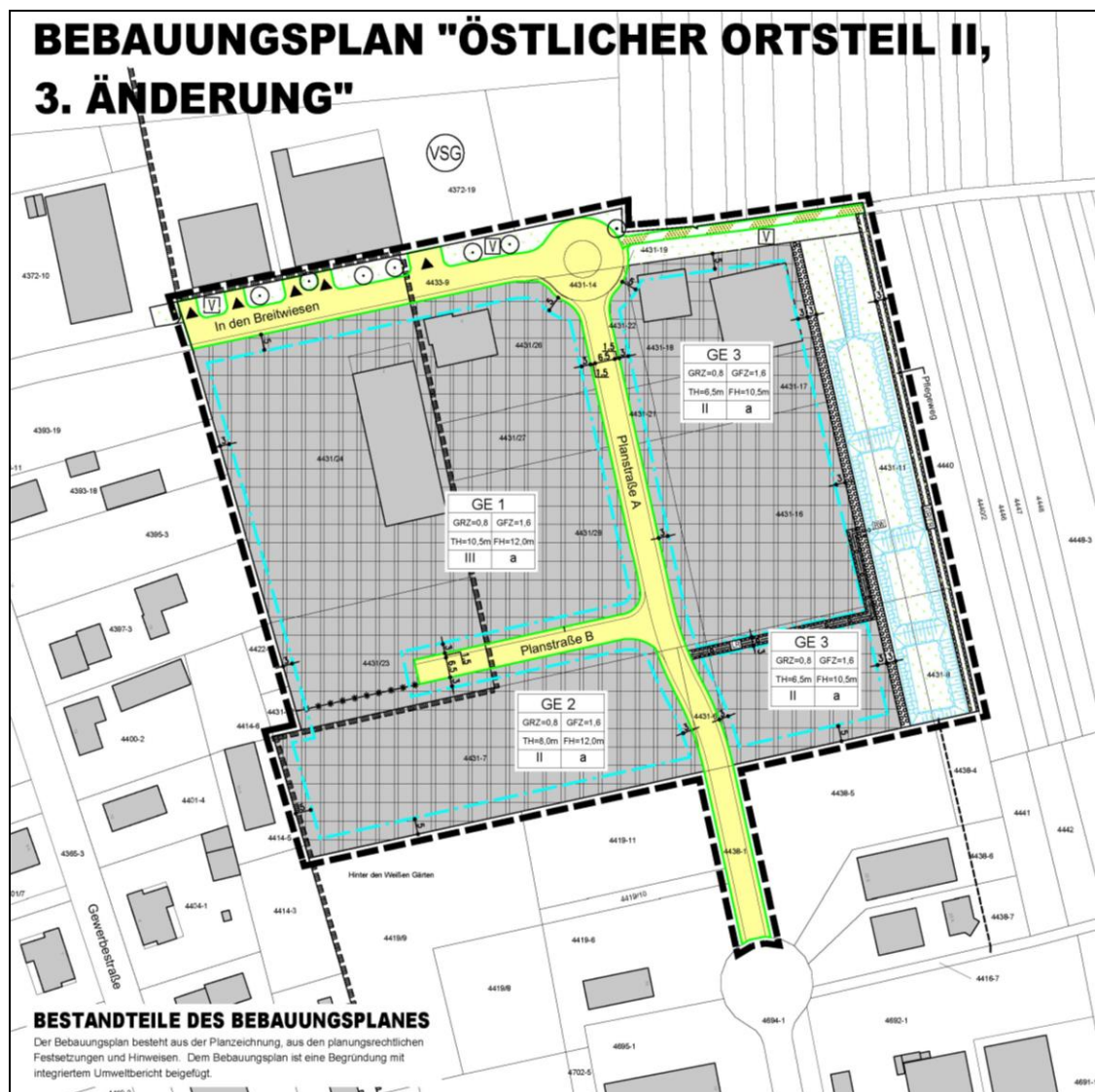
Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Teile des Planungsgebiets liegen zwar innerhalb des Vogelschutzgebiets „Haardt- rand“. Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Gewerbegebietsflächen ergeben sich jedoch keine veränderten Auswirkungen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“, der mit Veröffentlichung am 30.08.2018 rechtsverbindlich wurde.



Planzeichnung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 30.08.2018

Dieser Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO – jedoch mit Ausnahme von Vergnügungsstätten – zulässig. Außerdem ist nur eine Wohnung je gewerblich genutztem Grundstück zugelassen.

Für das Plangebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgelegt. In den südlichen und östlichen Randbereichen werden

maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im Kerngebiet dagegen bis maximal 3 Vollgeschosse.

Die Planänderung 3 beinhaltet die Ergänzung eine Verlängerung der Straße „In den Breitwiesen“ vom vorhandenen Kreisel Richtung Süden bis zum Riedweg. Dort wird an den bestehenden Wendehammer angeschlossen. Ergänzend ist eine Stichstraße Richtung Westen vorgesehen, für die aufgrund der geringen Zahl der möglichen anzuschließenden Grundstücke keine Wendemöglichkeit am Ende vorgesehen ist.

5. Planung

5.1 Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Die Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich auf

- die Verschiebung und Verkürzung einer bislang einer als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Fläche,
- die Umwandlung der bislang als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Flächen in ein Gewerbegebiet sowie
- die daraus abzuleitenden Folgeänderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenzen zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert, werden jedoch auf die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der westlichen Stichstraße ausgedehnt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die bisherige Trennlinie zwischen den Teilflächen „GE 1“ und „GE 2“ wird jedoch gemeinsam mit der geplanten Stichstraße um ca. 6,40 m geringfügig nach Süden. Der bisherige Bezug zur Straßenkante wird somit beibehalten.

Durch die Verkürzung der Stichstraße ergibt sich für die anschließenden Bauflächen eine mittelbare Veränderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, da der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die Oberkante des Straßenbelags der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte ist. Die sich daraus ergebenden Unterschiede sind jedoch städtebaulich nicht relevant.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Flächen der bisherigen Lage der Stichstraße ausgedehnt. Zur künftigen Lage der verkürzten Stichstraße wird Richtung Norden an einem Baugrenzabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3

m festgehalten. Richtung Süden und Westen wird keine Erforderlichkeit für die Freihaltung eines Grenzabstands gesehen. Daher fällt dort die Baugrenze mit der Straßenkante zusammen.

5.5 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Zuordnungsfestsetzung wurde an die veränderten Größen der versiegelbaren und somit auszugleichenden Flächen angepasst.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher erfolgen nicht.

5.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird durch die Verkürzung der Straße auf einer Fläche von 200 m² eine öffentliche Verkehrsfläche durch ein Gewerbegebiet ersetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche war eine vollständige Versiegelung zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes ist die maximal zulässige Versiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Somit kommt es rechnerisch zu einer Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung von 40 m².

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden einzelne Neuzuschnitte von Grundstücken erforderlich. Angesichts der gegebenen Eigentumsverhältnisse wird hierfür keine gesetzliche Bodenordnung erforderlich.