

Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 2/2012 „Mönchhof Teilbereich Keisterbach Erweiterung 1. Änderung“

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsziele der Änderung

Bei den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans handelt es sich ausschließlich um Präzisierungen oder Verschärfungen von bereits bestehenden Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen mit Bezug auf die Thematik „weitergehender vorsorglicher Ausschluss von Gefahrenpotentialen für die Grundwasserentnahme“.

Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Brunnen mit Trinkwasserqualität, die einer privaten industriellen (nicht-öffentlichen) Wasserversorgung dienen, diese sind in den bestehenden Bebauungsplänen mit „Br“ gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, durch eine Klarstellung und Präzisierung der Festsetzungen und Hinweise ein verbessertes Nebeneinander von Grundwasserentnahme und gewerblicher Nutzung zu erreichen.

2. Plangebiet - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerisch dargestellten Umgriff des Bebauungsplans als Anlagen zu diesem Beschluss.

3. Planinhalte - Konzept Vorentwurf der Änderung

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Änderungen beschränken sich auf Korrekturen, Präzisierungen und Verschärfungen in den Formulierungen der Textfestsetzungen und der Hinweise:

Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Änderungen beinhalten Korrekturen und Konkretisierungen bezüglich der Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.3“ kommt es zu einer Erweiterung der Flächen (um die Flächen F13, F14) auf denen abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig sind.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.4“ kommt es zur neuen Festsetzung (auf den Flächen F13, F14), dass abweichend von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig sind.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

...

1.2.3

Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche F13 und F14 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.4

*Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen F13 und F14 abweichend von § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO)*

...“

Hinweise

Bei der Versickerung des Regenwassers unter A1 wurde das zuständige Gesetz korrigiert. §51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz wurde durch §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ersetzt.

Als Begriffskonkretisierung wird der Hinweis zur Versickerung des Regenwassers ergänzt, dass auf den Flächen F13, F14 eine Versickerung des Oberflächenwassers von bebauten oder befestigten Flächen ausgeschlossen ist.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

A1

...

Versickerung des Regenwassers

Von einer Versickerung des Regenwassers, welche nach ~~§51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)~~ § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf allen Teilflächen abzusehen.

Versickerung des Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen), welche nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf den Teilflächen F13 und F14 ausgeschlossen.

4. Planinhalte - Fachplanungen

Sonstige Planinhalte sind nicht betroffen. Eine Überarbeitung oder Anpassung von Gutachten (Verkehr/ Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz/ Boden, Grundwasser, Kontamination & Grundwassermodell/ Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen) ist nicht erforderlich, da deren Inhalte durch die Änderung nicht betroffen sind. Die Änderungen zielen lediglich auf eine Präzisierung oder Verschärfung der bereits getroffenen Festsetzungen & Hinweise.