



Stadt Mellrichstadt

Bebauungsplan der Stadt Mellrichstadt

Landkreis Rhön-Grabfeld

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Weimarer Straße“ Mellrichstadt

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurf
(Stand: 08.04.2016)
Geändert am 25.05.2022

1. Allgemeines und Anlass der Planaufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Weimarer Straße“ Mellrichstadt ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Weimarer Straße Mellrichstadt.

Die im Parallelverfahren durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan bilden die Grundlage für die Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich.

Die Stadt Mellrichstadt möchte somit die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich Weimarer Straße schaffen.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, die Nutzung des überplanten Gebietes als Gewerbegebiet festzulegen.

2. Flächennutzungsplan, Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Mellrichstadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 20.02.2003 genehmigt wurde.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Mellrichstadt zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Am **14.06.2012** hat der Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Weimarer Straße Mellrichstadt zu ändern, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die seit 20.09.2012 rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage dar.

Mit der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weimarer Straße Mellrichstadt“ soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weimarer Straße“ Mellrichstadt mit Grünordnungsplan erstellt werden.

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert bisher nicht.

3. Lage, Beschaffenheit und Geltungsbereich des Baugebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortseingang der Stadt Mellrichstadt, östlich der Meininger Landstraße St 2445 und umfasst

die Flächen: Fl.st.Nr. 11460, 11460/1, 11460/2, 11490/5, 11490/6, 11462, 11462/1, 11462/2, 11462/3, 11484, 11486/3, 11487, 11490/1.

Westlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Meininger Landstraße (St 2445) begrenzt, im Norden ist der Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, östlich befinden sich Wiesen mit unterschiedlichen Gehölz- und Heckenbeständen (siehe Grünordnungsplan).

Südöstlich schließt sich ein Mischgebiet mit Wohnbebauung mit angrenzendem Bereich aus einem ca. 14m breiten Streifen aus Mischwald an.

Der Änderungsbereich zum Gewerbegebiet wird südlich durch das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel begrenzt.

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bereits zwei private Gewerbebetriebe. Die bestehende Bebauung sind Gebäude mit Flachdach.

4. Flächenbilanz und Besitzverhältnisse

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weimarer Straße"			
Flächenbilanz / Besitzverhältnisse			
Fl.-st.-Nr.	Nutzung	ca. Fläche (m ²)	Eigentümer
11460	Grundstück unbebaut	11.266	Stadt Mellrichstadt
11460	Wirtschaftsweg neu	185	Stadt Mellrichstadt
11460/1	Radweg	787	Stadt Mellrichstadt
11460/2	Straße	313	Stadt Mellrichstadt
11490/5	Straße	12	Stadt Mellrichstadt
11490/6	Straße	8	Stadt Mellrichstadt
11462	Gewerbe bebaut	2.856	privat
11462/1	Grundstück unbebaut	2.269	Stadt Mellrichstadt
11462/2	Gewerbe bebaut	2.410	privat
11462/3	Gewerbe bebaut	2.072	privat
11484	Grundstück unbebaut	521	Stadt Mellrichstadt
11486/3	Wald anteilig	280	Stadt Mellrichstadt
11487	Grundstück unbebaut	4.908	privat
11490/1	Straße	4.032	Stadt Mellrichstadt
Summe (ca. gerundet)		31.919	

Grundstücke gesamt **31.919 m²**

Gewerbeflächen	städtisch	14.056 m ²
	privat	12.246 m ²

Verkehrsfläche	städtisch (Straße, Radweg, Wirtschaftsweg)	5.337 m ²
----------------	--	----------------------

Wald	städtisch	280 m ²
------	-----------	--------------------

Die Flurstücke 11460/1 und 11490/1 sind nur anteilig Bestandteil des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist 2,94ha groß.

5. Geplante bauliche Nutzung und Bauweise

Ziel der Planung ist es im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Betriebswohnungen sind nur ausnahmsweise nach §8 Abs.3 Nr.1 der BauNVO zugelassen.

Der vorliegende Bauleitplan regelt Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgelegt. Für die Geschossflächenzahl gilt ein maximaler Wert von 1,9.

Für die Wandhöhe ist das Maß auf maximal 7,50 m, für die Firsthöhe das Maß von 10,00 m als Höchstgrenzen festgelegt.

Im gesamten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50m sind zulässig.

Die Abstandsfläche wird auf 0,25 H, jedoch mindestens 3 m festgelegt.

6. Baugestaltung

Im Bebauungsplan werden zur Baugestaltung Festsetzungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung getroffen.

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad, Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30 Grad und Flachdächer zulässig.

Die bestehenden Gewerbebetriebe entsprechen in ihrer Gestaltung den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen ist entsprechend den Festsetzungen möglich.

Eine Einfriedung der Grundstücke bis zu einer Höhe von zwei Meter ist zulässig, aber nicht grundsätzlich vorgeschrieben.

7. Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Die gewerbliche Baufläche ist durch die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße Weimarer Straße erschlossen und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

7.2 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze können jeweils im Umfeld der vorhandenen Gebäude innerhalb der Baufenster errichtet werden. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Trink- und Brauchwasserversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung:

Die vorgenannten Versorgungsmedien liegen in der Erschließungsstraße Weimarer Straße auf der nördlichen Seite des Wendehammers an. Für die Stromversorgung wurde im Wendehammer ein Leerrohr verlegt. Der Anschluss selbst erfolgt am Verteilerkasten an den Grundstücken Fl.nr. 11488 und 11462/2.

Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Weimarer Straße an der nördlichen Seite des Wendehammers.

Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und der versiegelten Bereiche wird ebenfalls im vorhandenen Mischwasserkanal gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeführt.

8. Belange von Natur und Landschaft

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weimarer Straße Mellrichstadt“ wurde von der Landschaftsarchitektin Marion Ledermann erarbeitet und gilt in Verbindung mit dem Bebauungsplan.

Für die Grünordnung gelten die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

9. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung von Herrn Dipl.-Geogr. Udo Maier vom 16.11.2015 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

In der Planzeichnung sind die Gewerbegebietsflächen in die Teilgebiete TF 1 bis TF 4 aufgeteilt. Zusätzlich ist der Bezugspunkt für die Richtungssektoren sowie die von ihm ausgehenden Strahlen dargestellt, die die Sektoren begrenzen.

In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente angegeben.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1	60	47
TF 2	55	45
TF 3	55	42
TF 4	53	22

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	$L_{EK, zus}$ tags	$L_{EK, zus}$ nachts
A	8	6
B	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ ZU ersetzen ist.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen zu schützenden Nutzungen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Es wird auf mögliche Immissionen der Bahnanlage hingewiesen und dass ggf. eigene Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

10. Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Planungsgebiet nicht berührt da nach dem bisherigen Kenntnisstand keine Denkmäler vorliegen. Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8DSchG).

Aufgestellt: 08.04.2016

Geändert: 25.05.2022

Dipl.-Ing. (fh) Dominik Wukowojac
Architekt