Gemeinde Teichland (Amt Peitz)

Maust

Planverfahren

Bebauungsplan

Umbau / Erweiterung eines Tischlereibetriebes in der Gemeinde Teichland OT Maust

„Tischlerei Zasowk“ /ZASOwk GmbH"

Planphase Satzung

Planfassung Mai 2011

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Inhaltsübersicht

Begründung

1	**Aufgabe / Ziel**		**2**
2	**Grundlagen**		**3**
3	**Planungskonzept**		**4**
4	**Rechtsverbindliche Festsetzungen**		**6**
4.1	Geltungsbereich		6
4.2	Verkehrsflächen		7
4.3	Art der baulichen Nutzung		7
4.4	Maß der Nutzung		9
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen		9
4.6	Weitere Planungsgegenstände		9

Anhang

Flächenbilanz	**11**
Eingriffs- Ausgleichsbilanz	**11**

Anlage

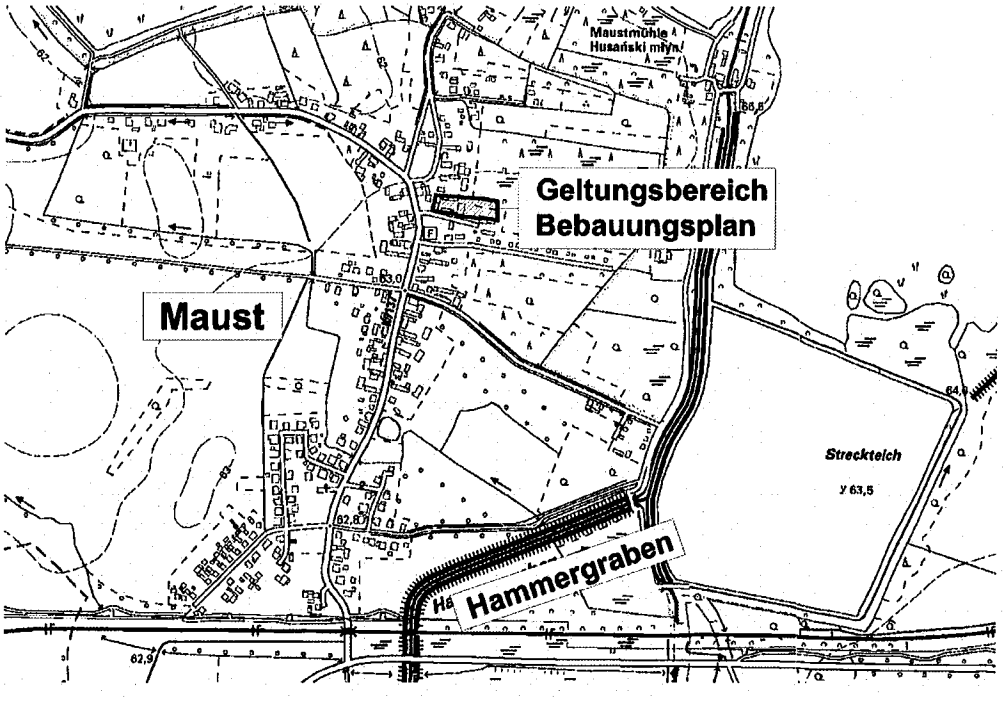
1 Aufgabe / Ziel

Ziel und Zweck Aufgabe Erforderlichkeit

Die Gemeinde Teichland will mit Rücksicht auf die Umgebungsnutzung für einen bestehenden Betrieb (Tischlerei J. Zasowk) in der Ortsmitte von Maust Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Die bestehende Klarstellungssatzung kann das nicht leisten. Insbesondere sind klare Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden teilweise Außenbereichsflächen beansprucht.

Um die Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird für das betroffene Grundstück ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.



Plangebiet

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Ortsmitte von Maust. Er umfasst eine Fläche von etwas mehr als 0,4ha.

2 Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Verfahren

Die Aufstellung erfolgt gem. Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind erfüllt.

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Eine formelle Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Entwicklung aus dem FNP

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Teichland entwickelt. Die Gemeinde stellt gegenwärtig einen FNP auf. Das Aufstellungsverfahren ist (Januar 2011) weitgehend abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss wurde 2010 gefasst. Die Rechtskraft wird im II. Quartal 2011 erwartet.

Der FNP stellt im Planungsraum eine gemischte Baufläche dar.

Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Osten unmittelbar an das SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne". Bis zur Grenze des FFH-Gebietes „Peitzer Teiche" sind es ca. 300m. Die offene Landschaft in Richtung Osten jenseits der Grundstückgrenzen ist als Biotop geschützt.

Nach §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Danach sind folgende rechtliche Grundlagen sind zu beachten:

- Raumordnungsgesetzt (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986),
- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) (GVBl. I 2007 S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP BB,
- Entwurf sachlichen Teilregionalplan „Windkraftnutzung Stand Juni 2009.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Für Maust existiert eine Klarstellungssatzung, die das Plangebiet betrifft. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft etwa 10m östlich der Scheune.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen ortsfesten Bodendenkmals „Dorfkern Maust" (120149). Aus Denkmalsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Vor der Realisierung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich (§9 Abs. 1 BbgDSchG).

Bei der Planung ist die „Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern" vom 13.02.2006 zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind auf den betroffenen Grundstücken nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des gem. §7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Lübben (11-1522).

Rechtsinhaber der bis 26.10.2013 gültigen Erlaubnis, die der Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen dient, ist die Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Bestand

In der Ortsmitte von Maust dominieren dorftypische Hofanlagen, die heute teilweise als Wohngrundstück genutzt werden. Daneben findet sich im Dorf eine Reihe von Gewerbegrundstücken. Landwirtschaft wird in „kleinem Rahmen" punktuell weiter betrieben. Im Nahbereich des Plangebietes ist die örtliche Feuerwehr angesiedelt.

Der FNP sieht die Ortsmitte als gemischte Baufläche. Das Ziel besteht darin, die gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu fördern.

Die Hofstellen (meist Vierseithöfe) im Umfeld sind teilweise relativ stark überbaut. Es dominieren Gebäude mit einem Normal- und einem häufig ausgebauten Dachgeschoss. Das Hinterland der Baugrundstücke wird durch Gärten und Grabeland geprägt. Die bebauten Flächen konzentrieren sich in einem Streifen von bis zu 100m Tiefe nahe der Straße.

Aus Umweltsicht ist neben der Nähe zu Schutzobjekten nur relevant, dass ein Teil der Grundstücksfläche als Garten- und Grabeland genutzt wird. Innerhalb der Fläche befinden sich einige Obstgehölze aber auch Nadelgehölze. Bisher sind keine Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden holzverarbeitenden Betrieb und der Wohn- und Erholungsnutzung im Umfeld aufgetreten.

Das Grundstück ist von der öffentlichen Straße erschlossen. Daneben wird eine Zufahrt über das südlich angrenzende Flurstück genutzt, um den rückwärtigen Teil des Grundstücks zu erreichen.

3 Planungskonzept

Vorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt keine Änderung und keine wesentliche Erweiterung der Nutzung seines Grundstücks. Lediglich östlich und westlich an die bereits gewerblich genutzte ehemalige Scheune soll angebaut werden.

Es ist nicht beabsichtigt, eine Dimension der gewerblichen Nutzung zu erreichen, die ein Ansiedeln in einem GE-Gebiet erfordert. Demzufolge wird sich auch die Lärmsituation nicht wesentlich ändern.

Die bebaute Fläche verschiebt sich geringfügig in Richtung Osten, bleibt aber im Wesentlichen auf den bestehenden Innenbereich beschränkt. Die dorftypische Grundstücksnutzung mit einem anteiligen extensiv genutzten Garten, der zur Landschaft orientiert ist, bleibt erhalten.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Vermeidung

Minderung

Der Entwurf sieht aus der Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vor.

Standortwahl

- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (dadurch Konzentration der

Eingriffe bzw. Nachverdichtung und Freihalten größerer zusammenhängender Freiflächen),
- Nutzung eines bereits bebauten erschlossenen Grundstücks,
- Verzicht auf Nutzung des rückwärtigen Teils der Fläche und verträgliche Einordnung des Vorhabens in die Landschaft (Beachtung der typischen Ortsrandgestaltung).

Nutzungsbeschränkungen
- Minimierung der Emissionen durch planungsrechtliche Vorgaben, und damit Sicherung des Einfügens in die Umgebung,
- die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzen
- Minimierung der Folgen der Versieglung für die Schutzgüter insbesondere auf die Bodenfunktionen und die Lebensgemeinschaften
- Bereiche mit hoher Qualität (hier gewachsene Dorfstruktur) erhalten und schützen,

Versieglung
- Verzicht auf eine hohe Bebauungsdichte (kein GE-Gebiet) und Nutzung weniger wertvoller vorbelasteter Lebensräume.

Erschließung
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers sichern und
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Begrünung
- Schutz und Erhalt wertvoller Einzelgehölze und naturnaher Vegetationsbestände bzw. von Gartenflächen,

Gestaltung
- Erhalt landschaftstypischer Architektur, Höhenbegrenzung der Bebauung,

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt (wie der gesamte Ortsteil) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben".

Habitatschutz

Das in einer Entfernung von ca. 300m gelegene FFH-Gebiet „Peitzer Teiche" ist die größte, historische Teichanlage in Brandenburg. Es dient dem Schutz, der Erhaltung oder Entwicklung der besonders repräsentativer Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Gärten gehören nicht unmittelbar zu den geschützten Lebensraumtypen. Die relevanten Arten (hier: Teichfledermaus, Fischotter, Amphibien und Reptilien, Fische und Wirbellose) sind schon wegen des Abstandes zum Teichgebiet und der Bindung an das Gewässer nicht betroffen.

Das SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne" ist ein heterogenes Gebiet mit Niederungswäldern und Grünlandgesellschaften mit fein verästeltem Fließgewässernetz (Spreewald), Fischteichgebieten und großflächigen, großflächige ehemaligen Truppenübungsplätzen (Konversionsflächen Lieberoser Endmoräne, Reicherskreuzer Heide).

Das weitläufige Gebiet ist ein bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel. Es ist insbesondere von globaler Bedeutung als Brutgebiet des Seeadlers und als Rastgebiet der Schnatterente und der Waldsaatgans. Es besitzt eine europa- bzw. EU-weite Bedeutung als Brutgebiet für Tüpfelralle, Weißstorch und Mittelspecht.

Der Lebensraum der relevanten Vogelarten wird durch den im Verhältnis zur Ausdehnung des Schutzgebietes zu vernachlässigenden Eingriff, zumal er im Randbereich und außerhalb der Schutzgebietsgrenzen erfolgt, nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der oben dargestellten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass die Schutzgebiete in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG, werden nicht verletzt.

Artenschutz

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist.

Die Fläche, die in Bauland umgewandelt werden soll, ist bereits in intensiver Nutzung (Garten, Lagerplatz). Der Großteil der Gartenfläche bleibt erhalten.

Mit Blick auf die Vogelarten ist nur mit dem Vorhandensein von Brutstätten von Kulturfolgern zu rechnen, die mit der Nutzung und der ständigen Anwesenheit des Menschen „zurechtkommen". Es ist auszuschließen, dass die Eingriffsfläche als ausschließlicher Lebensraum anderer europäisch geschützter Arten dient.

Es wird davon ausgegangen, dass mit einer Bauzeitenregelung (d. h. ein Bauverbot während der Brutzeiten) ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote abgewendet werden kann. Grundsätzlich sind bei Bedarf auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchführbar. Es können geeignete Nisthilfen angebracht werden.

Der B-Plan ist also mit großer Sicherheit umsetzbar. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Planumsetzung zu klären, da erst dann klar ist ob ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote tatsächlich zu befürchten ist.

Auf Grund der Lage im Innenbereich und unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Bei einem notwendigen Beseitigen von Gehölzen ist die Gehölzschutzsatzung zu beachten. Der Garten als Puffer zur Landschaft bleibt erhalten.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten Flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten bzw. unterschritten werden. Die übrigen Immissionen sind im Rahmen der Realisierung auf der Grundlage der einschlägigen Gesetze zu begrenzen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen nicht, wenn insbesondere die Regelungen des BbgDSchG hinsichtlich der Bodendenkmale eingehalten werden. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich dargestellt. Weiterhin dienen die Minimierung der Bodeninanspruchnahme und der Verzicht auf Keller dem Schutz der Bodendenkmale.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind im Rahmen der Planumsetzung gewährleistet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind beachtet. Der B-Plan steht dem nicht entgegen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts wird nicht berührt.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen sind nicht betroffen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben werden nicht beeinträchtigt.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 26 (Wohngrundstück),
im Osten durch Teile des Flurstücks 444 (Grabeland),
im Süden durch das Flurstück 446 (Wohn- Gewerbegrundstück) und
im Westen durch die öffentliche Straße.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Lediglich im Südosten wurde die vorhandene Gebäudekante herangezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Teil des Flurstücks 444 der Flur 2 der Gemarkung Maust.

4.2 Verkehrsflächen

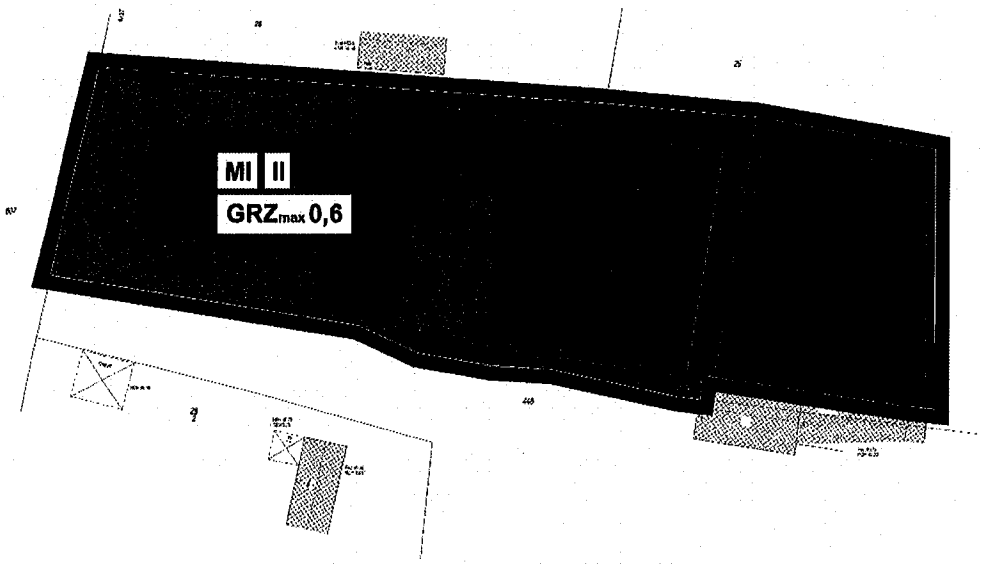
Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11BauGB) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Festsetzungen zur Verkehrserschließung sind nicht erforderlich.

Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes kann bei Bedarf über das südlich angrenzende Grundstück erfolgen und privatrechtlich gesichert werden. Es besteht kein Bedarf für eine Regelung im B-Plan.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



Mischgebiet

Unter Beachtung der Aufgabenstellung und in Anlehnung an den FNP wird das gesamte Plangebiet als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Dörfer bei.

Im vorliegenden Fall besteht bereits eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Sie soll beibehalten werden. Der B-Plan soll vor allem bauliche Erweiterungen des gewerblichen Teils ermöglichen.

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp. Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Beide müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein. Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angegeben.

Die Bewohner eines Mischgebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber nicht aufgehoben. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer „nicht wesentlich" gestörten Kommunikation nach Feierabend und einer auskömmlichen und ungestörten Nachtruhe.

Zu den im Mischgebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben gehören bei einer typisierten Betrachtung unter anderem Elektrowerkstätten, Optiker, Uhrmacher, Feinme-

chaniker, Medizintechniker, Korbmacher, Schuhmacher, Schneider, Schreibbüros, Maklerbüros, Friseure, Fotoateliers, Lichtpausereien, Wäschereien, Färbereien, Reinigungen, Lager mit geringem Warenumschlag, Reparaturwerkstätten für Kfz und Fahrräder, Buchbinder, Drucker, Bäcker, Fleischer, Klempner, Glaser, Maler, Dachdecker, kleine mechanische Reparaturbetriebe, Fußbodenleger, Ofensetzer, kleine Fuhrunternehmen, Fahrschulen, Gebrauchtwagenhandel (ohne Reparatur), gewerbliche Sportanlagen und ähnliche.

Im Einzelfall können, abweichend von der typisierten Betrachtung, auch andere Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt und sicherstellt, dass er dem Rücksichtnahmegebot z. B. durch technische oder bauliche Schutzmaßnahmen entspricht. Das wird im vorliegenden Fall für die Unterbringung bzw. Erweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes erforderlich sein.

Zur Sicherstellung, dass im konkreten Fall keine unzulässigen Störungen für das Umfeld durch Lärm entstehen können, wird der maximal zulässige Lärmpegel flächenbezogenen festgesetzt (siehe unten). Anhand dieser Festsetzungen kann in Bezug auf den Lärm klar festgestellt werden, ob eine konkrete Nutzung mit dem Gebietscharakter verträglich ist oder nicht.

Ein Mischgebiet wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 i. V. m. §6 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von §1 BauNVO kann die Gemeinde gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen.

Im vorliegenden Fall werden die Nutzungen eingeschränkt, die nicht dem Gebietscharakter bzw. der Lage in der Dorfmitte entsprechen. Es werden keine grundlegenden Umgestaltungen des Dorfes angestrebt.

Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. ***Textliche Festsetzung Mischgebiet***

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach §6 BauNVO.

Stellplätze und Garagen sind in MI-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach §13 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig.

Der Gewerbebetrieb soll sich unter Berücksichtigung der nahen Wohngrundstücke weiter entwickeln können. Für die in der Umgebung liegenden Wohn- bzw. Erholungsgrundstücke soll sich die Immissionssituation in Zukunft aber nicht verschlechtern. *Immissionsschutz*

Ohne ein planerisches Gegensteuern ließen sich auf Grund der relativen Nähe zu empfindlichen Grundstücken Störungen nicht ausschließen.

Die im §6 BauNVO festgeschriebene Beschränkung auf Betriebe, die nicht wesentlich stören, lässt einen relativ weiten Interpretationsspielraum zu. Das ist im Hinblick auf die Lärmimmissionen allein nicht zielführend.

Deshalb werden sowohl im Interesse der Wohn- bzw. Erholungsnutzung als auch des vorhandenen Betriebes auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens Präzisierungen auf der Grundlage einer Geräuschkontingentierung vorgenommen. Dabei werden die Betriebe letztlich nach ihren Eigenschaften (Emissionsverhalten im weiteren und im engeren Sinn) beurteilt. Die Anwendung dieser Methode sichert, dass der Nachweis der Zulässigkeit von ansiedlungswilligen Betrieben effizient und städtebaulich sinnvoll geführt werden kann.

Über die Geräuschkontingentierung werden die Lärmimmissionen für den Tag- und den Nachtfall beherrscht. Als „Tag" ist in der TA-Lärm die Zeitspanne zwischen 6 Uhr und 22 Uhr definiert.

Andere Immissionen, (Staub, Gase, Gerüche, Erschütterungen ...) sind über die Festsetzung des Mischgebietes hinreichend begrenzt.

Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Die Empfehlungen werden in den B-Plan übernommen und als immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten festgesetzt. Im Gutachten sind die gemittelten bzw. maximalen Emissions- und die Zusatzkontingente mit den Nachweisorten tabellarisch *Gutachten*

dargestellt.

Textliche Festsetzung Lärmkontingent

Im Mischgebiet sind nur solche Anlagen und Betriebsvorgänge zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent (LEK) die im beigefügten Gutachten ausgewiesenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für eine gemittelte Schallemission LEK,M von 64dB/m² (tags) 0dB/m² (nachts) bzw. für eine maximale Schallemission LEK,S von 125dB/m² (tags) 0dB/m² (nachts) nicht überschreiten. Als Ausnahme dürfen die Werte unter Nutzung von Zusatzkontingente LEK,zus nachgewiesen werden.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" im Rahmen der Baugenehmigung. Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die im Gutachten angegebenen maßgeblichen Immissionsstandorte IO zu beziehen.

Es ist zulässig, das vorgegebene Emissionskontingent LEK,M unter Nutzung des Zusatzkontingentes LEK,zus nachzuweisen.

LEK,zus bezieht sich auf das Wohnhaus Nr. 22. Das Zusatzkontingent beträgt 3dB (Einzelheiten siehe Gutachten).

Für den planungsrechtlichen Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente sind im Bauantragsverfahren die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Emissionsgrundstück zu berücksichtigen. Eine abschirmende Bebauung, schallgedämmte Bauteile oder eine gerichtete Schallausbreitung können sich verbessernd auswirken.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Geschoßfläche

Der zulässige Überbauungs- bzw. Versieglungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert. Die **GRZ wird mit 0,6** festgesetzt. Das entspricht dem zulässigen Höchstwert lt. §17BauNVO. Ein geringerer Wert würde die angestrebten Entwicklungen unter Berücksichtigung des Bestandes nicht zulassen.

Höhe

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

In Maust sind häufig Gebäude mit einem Normal- und einem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Definition handelt es sich um zweigeschossige Gebäude. Entsprechend wird die Höhe im Plangebiet mit der Festsetzung, dass **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zugelassen werden, gesteuert.

Höchstwerte §17 BauNVO

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten. Neben einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf die Geschossflächenzahl (GFZ) den Wert von 1,2 nicht überschreiten. Das ist im vorliegenden Fall auf Grund der Begrenzung der Geschossigkeit (auf zwei) gesichert.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Damit wird bestimmt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, allerdings die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Im Plangebiet wird ein Baufenster durch eine **Baugrenze** (zeichnerisch) definiert. Berücksichtigt sind sowohl der bauliche Bestand als auch die Entwicklungsabsichten.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Fläche für grünordnerische Maßnahmen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde.