






## FESTSETZUNGEN

### A. Planliche Festsetzungen

1.  Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4
2.  Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)  
Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig
3.  Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Absatz 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe. Nachtarbeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig. Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig.
4.  Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Absatz 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe. Nachtarbeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig.
5.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### B. Planliche Hinweise

Sämtliche sonstige Planzeichen sind Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Birkenweiherfeld". Sofern durch das Deckblatt Nr. 4 nichts Gegenteiliges festgesetzt wird, behalten diese ihre Gültigkeit.

### C. Textliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Birkenweiherfeld" behalten ihre Gültigkeit, sofern durch das Deckblatt Nr. 4 nichts Gegenteiliges festgelegt wird.

### D. Sonstige Hinweise

Kartengrundlage:

Digitaler Raster-Scan des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Birkenweiherfeld", Ausschnitt, teilweise bearbeitet.

Überlagerung mit digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung; Gemeinde Wiesenfelden.

Die Kartengrundlagen sind aufgrund technisch bedingter Abweichungen nicht zur Maßentnahme geeignet!

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom ..... hat die Gemeinde Wiesenfelden die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Birkenweiherfeld" beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Birkenweiherfeld" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, daß durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

### 2. Gegenstand der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch das Deckblatt Nr. 4 werden die bisherigen Abgrenzungen der unterschiedlichen Gebietstypen im Gewerbegebiet verändert. Der Gebietstyp GE2 wird durch die Verlegung der Nutzungsgrenze von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummern 1692/8 und 1692/11 in die Mitte der Flurnummer 1692/4 insgesamt nach Norden ausgedehnt.

Der Gebietstyp GE1 wird verringert und umfasst die Nordhälfte der Flurnummer 1692/4 bis zur Südgrenze der Flurnummer 1692/16.

Der Gebietstyp GE wird ebenfalls erheblich verringert und endet an der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 1692/16.

Anlass der Planänderung ist der Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes. Durch die Änderungen des Gebietstyps GE2 soll ermöglicht werden, daß für ansiedlungswillige Betriebe die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück zulässig ist. Die Änderung der Nutzung führt zu keinen nachteiligen immissionschutzrechtlichen Auswirkungen auf angrenzende bestehende Nutzungen.

### 3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 4 umfasst die Flurnummern 1692/4, 1692/8, 1692/9, 1692/10, 1692/11 und 1692/15 der Gemarkung Wiesenfelden.

### 4. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch Beschränkungen in den verschiedenen Gebietstypen GE, GE1 und GE2 geregelt.

### 5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Planänderung werden keine Eingriffe im Sinne des §14 BNatSCHG vorbereitet. Die Änderung der zulässigen Nutzungen führt lediglich zu Verschiebungen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.