

Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen

Bebauungsplan

"Auf der Hoffmanns Seite, Erweiterung I"

Begründung

Endfassung vom 22.07.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
	3.1 Regionalplan	5
	3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
5	Fachgutachten	6
	5.1 Schalltechnisches Gutachten.....	6
	5.2 Auswirkungsanalyse	7
	5.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	7
6	Bestand.....	7
7	Planung.....	8
	7.1 Städtebauliche Konzeption	8
	7.2 Verkehr	9
	7.3 Technische Infrastruktur	9
8	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	9
	8.1 Schutzgebiete.....	9
	8.2 Biotop.....	9
	8.3 Gewässerschutz.....	9
	8.4 Hochwasserschutz	9
	8.5 Denkmalschutz.....	10
	8.6 Altlasten	10
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
	9.1 Art der baulichen Nutzung	10
	9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	9.3 Nebenanlagen	10
	9.4 Bauweise	11
	9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	11
	9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	11
	9.7 Zu- und Ausfahrtsverbot	11
	9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
	9.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	11
	9.10 Pflanzgebote	11
	9.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	12
10	Örtliche Bauvorschriften	12
	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
	10.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung.....	12

10.3	Werbeanlagen	12
10.4	Einfriedungen	12
10.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.	12
11	Umweltbericht	12
12	Städtebauliche Kenngrößen	13

Vorbemerkung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der Fassung der jeweils letzten Änderung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013
- Landesbodenschutz- und –altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Auf Grundlage des Bebauungsplanes „Hoffmanns Seite“ wurde am westlichen Rand des Walzbachtaler Ortsteils Jöhlingen ein Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt errichtet. Die Erschließung dieser Märkte erfolgt dabei über eine von der Landesstraße 559 abzweigende Stichstraße (Freiheitsstraße). Da die Gemeinde im Ortsteil Jöhlingen derzeit kaum noch über verfügbare gewerbliche Grundstücke verfügt, soll im westlichen Anschluss an die o.g. Märkte das Gewerbegebiet „Auf der Hoffmanns Seite“ in mehreren Bauabschnitten fortgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen bereits als geplante Gewerbeflächen enthalten.

Für den ersten Bauabschnitt liegen der Gemeinde bereits zwei Anfragen zur Ansiedlung vor. Dabei handelt es sich um einen Weinbaubetrieb mit angeschlossener Gastronomie sowie um einen Fachmarkt für Garten- und Tierbedarf. Beide Vorhaben sieht die Gemeinde als sinnvolle Ergänzung der örtlichen Gewerbestruktur an und unterstützt aus diesem Grund diese Vorhaben. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Erweiterung I“ wurde das Verfahren zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung der beiden Betriebe eröffnet. Für die Ansiedlung des Weinbaubetriebes ist dabei die Ausweisung eines Gewerbegebietes notwendig, der Garten- und Zoofachmarkt erfordert aufgrund der Überschreitung der Großflächigkeit ein Sondergebiet.

Mit dem 1. Bauabschnitt wird eine Fläche von ca. 0,7 ha überplant. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bereits bestehende Stichstraße. Für eine zukünftige Erweiterung des Plangebietes nach Westen werden im Bebauungsplan jedoch bereits Vorkehrungen getroffen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 15841, 15842, 15863, 15864, 15865 sowie 15866. Teilweise beinhaltet der Geltungsbereich das Flurstück 15849. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,68 ha.

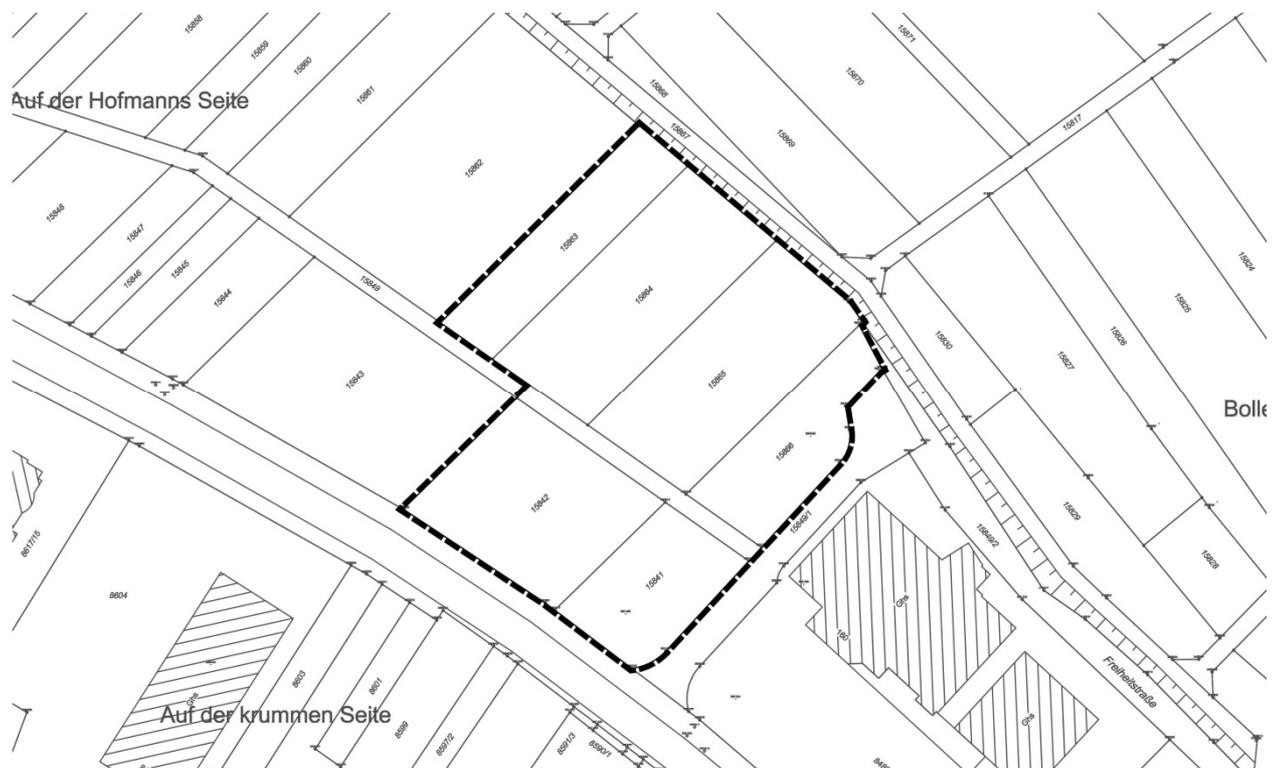


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Regionalplanerisch relevante Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

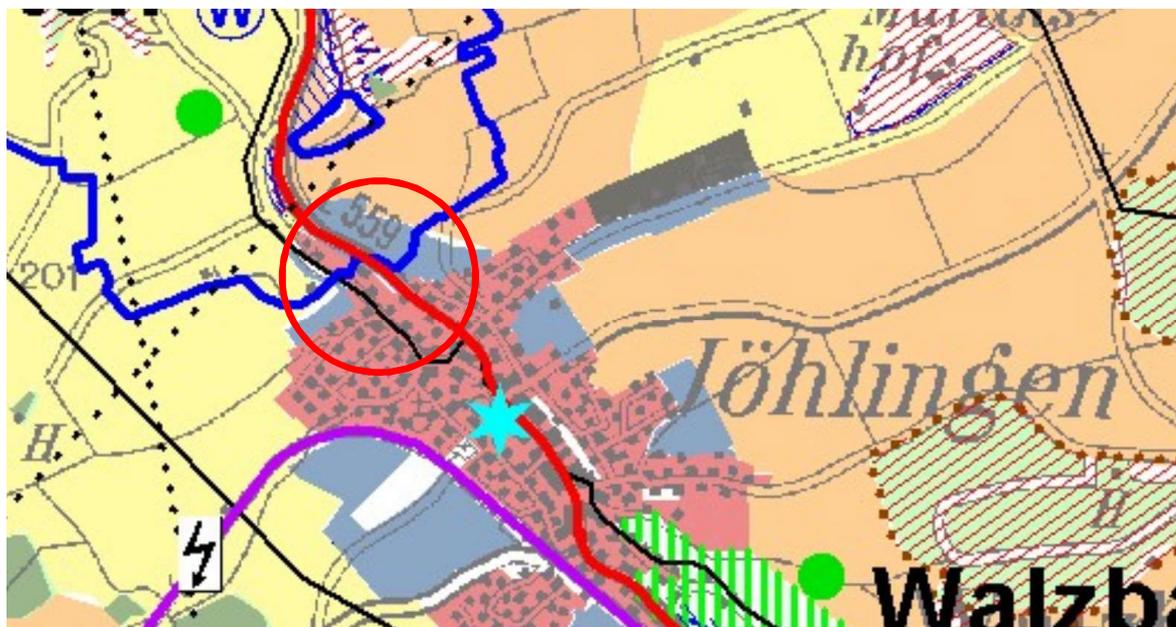


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. An der nordöstlichen Grenze ist eine mögliche Ausgleichsfläche für das Baugebiet dargestellt. Diese Darstellung ist jedoch unverbindlich. Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet ist derzeit nicht im FNP dargestellt. Die Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren.

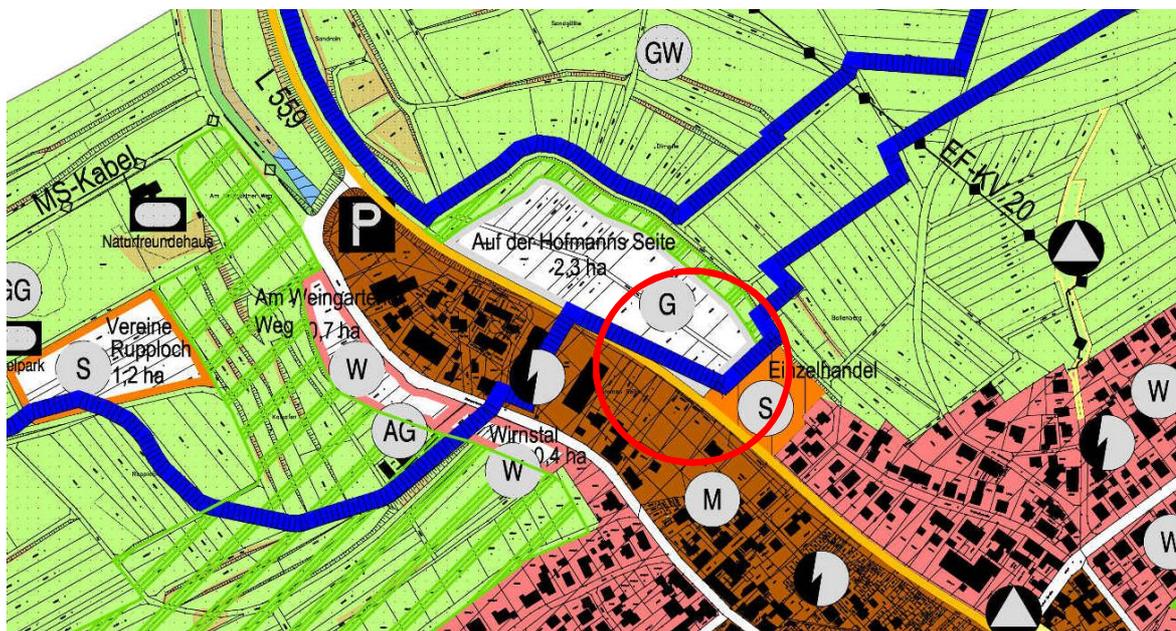


Bild 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal, Ausschnitt Jöhlingen

4 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“ an. Der Bebauungsplan erlangte im März 2010 Rechtsgültigkeit. Südlich der L 559 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Krumpfen Seite“. Dieser wurde im Dezember 2012 als Satzung beschlossen.

5 Fachgutachten

5.1 Schalltechnisches Gutachten

An das Plangebiet grenzen südlich der Jöhlinger Straße sowie östlich des bestehenden Einkaufsmarktes Wohngebäude mit schutzbedürftigen Räumen an. Da durch die vorliegende Planung eine Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde durch das Büro Gerlinger & Merkle, Schorndorf durchgeführt und im August 2013 vorgelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung eine Überschreitung der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm möglich ist. Zur Verhinderung dieser Überschreitung empfiehlt das Gutachten die Festsetzung von flächenbezogenen Lärmkontingenten. Vorteile dieser Festsetzung sind:

- Gerechte Emissionsverteilung im Plangebiet.
- Einhaltung der Lärmrichtwerte auch bei derzeit noch unbekannter Nutzung der Baugrundstücke.
- Vermeidung des „Windhundprinzips“ (der erste ansässige Betrieb schöpft bereits einen Großteil des zulässigen Lärmpotenzials ab).

Zur Festsetzung der flächenbezogenen Lärmkontingente ist eine Gliederung des Baugebietes mit jeweils individuellen Werten für Tag und Nacht erforderlich. Bei Beachtung dieser Kontingente werden die Lärmrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten. Die sich aus den festgesetzten Werten und der jeweiligen Grundstücksgröße ergebende Lärmkontingente sind im Zuge der Genehmigungsplanung rechnerisch nachzuweisen.

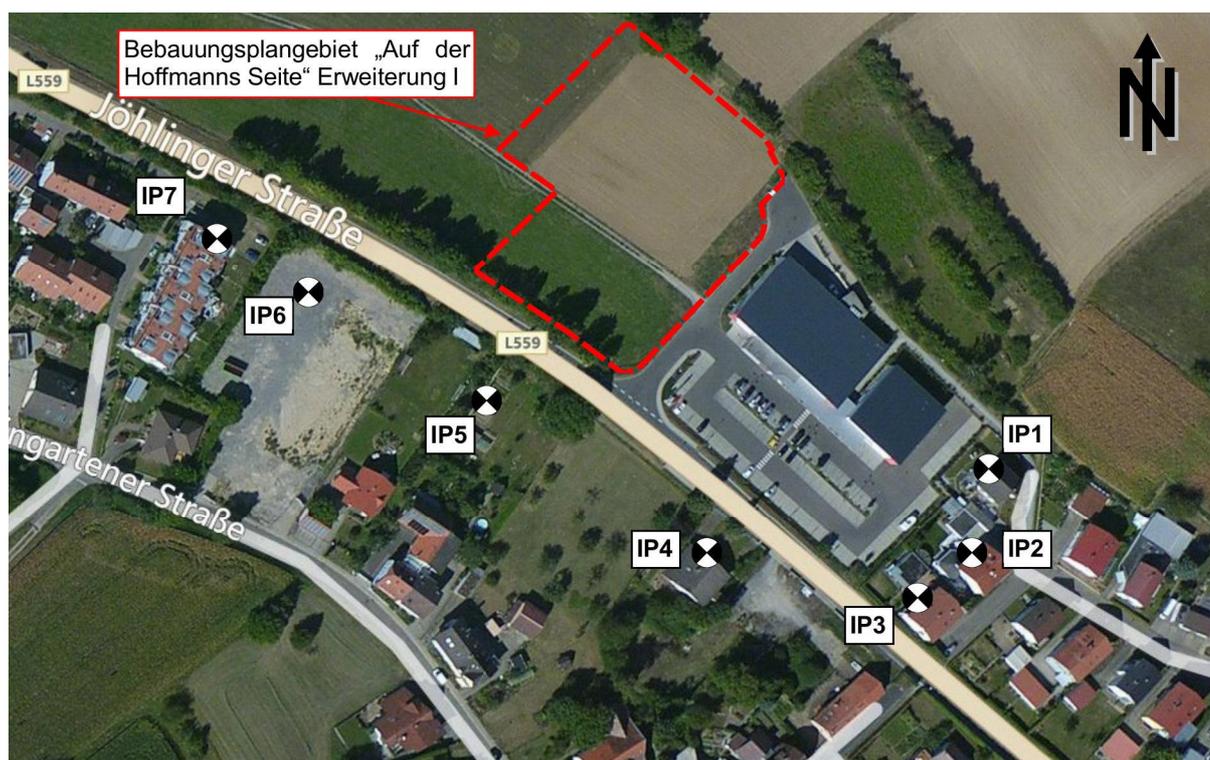


Bild 4: Plangebiet mit maßgeblichen Immissionspunkten

5.2 Auswirkungsanalyse

Durch den Bebauungsplan soll u.a. die Ansiedlung eines Fachmarktes für Gartenbedarf ermöglicht werden. Gemäß der vorliegenden Betriebsbeschreibung soll dieser Markt in Abweichung zur üblichen Angebotspalette von Gartenmärkten ein vergleichsweise großes Angebot an Tierbedarf, insbesondere Reiterbedarf anbieten. Zur Feststellung möglicher negativer Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde wie auch in Nachbarkommunen wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese wurde durch die Gesellschaft für Absatzforschung in Ludwigsburg erstellt und im Februar 2014 mit folgendem Ergebnis vorgelegt:

- Das Einzugsgebiet des Marktes wird sich weitgehend auf die Gemeinde Walzbachtal beschränken. Ein relevantes überörtliches Einzugsgebiet ist nicht zu erwarten.
- Da in Walzbachtal keine direkten Mitbewerber ansässig sind, sind Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu erwarten. Die Nahversorgung in der Gemeinde wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.
- Relevante Beeinträchtigungen in Nachbarkommunen sind aufgrund der prognostizierten Umverteilungsquoten von maximal 5 % nicht zu befürchten.
- Trotz der Nachbarschaft eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes ist eine Einzelhandelsagglomeration nicht zu erwarten, da Fachmärkte für Garten- wie auch für Tierbedarf gezielt angesteuert werden und somit Kopplungskäufe in anderen Märkten eher selten sind.
- Die raumordnerischen Prüfkriterien werden durch das Vorhaben erfüllt. Das Integrationsgebot wird eingehalten, da das Vorhaben trotz der Lage am Ortsrand einem eingeführten Nahversorgungsstandort zugeordnet wird. Das Zentralitätsgebot wird beachtet, da zentrenrelevante Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da keine regionale Bedeutsamkeit des geplanten Marktes vorliegt. Das Beeinträchtigungsverbot wird ebenso eingehalten, da die Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20 % liegen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu keinen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde und im Umland führen wird.

5.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

6 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Jöhlingen an der Landesstraße 559. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten des Plangebietes befinden sich eine von der L 559 abzweigende Stichstraße sowie ein Lebensmitteldiscounter mit angeschlossenen Stellplatzflächen. Die südwestliche Grenze des Plangebietes markiert die Landesstraße sowie begleitende, als Biotop geschützte Gehölzstrukturen. Weitere Gehölze befinden sich an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, wo eine Böschung den Übergang zur Erhebung des Bollenberges herstellt. Im Nordwesten grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Plangebiet „Auf der krummen Seite“ mit einer Wohnbebauung.

Das eigentliche Plangebiet besitzt keine ausgeprägte Topografie, das Höhenniveau befindet sich vollumfänglich zwischen 155,50 und 156,00 m ü. NN. Im weiteren nordwestlichen Anschluss verläuft das Gelände gleichbleibend, im Norden schließt sich eine Böschung und die Hanglage des Bollenberges an.

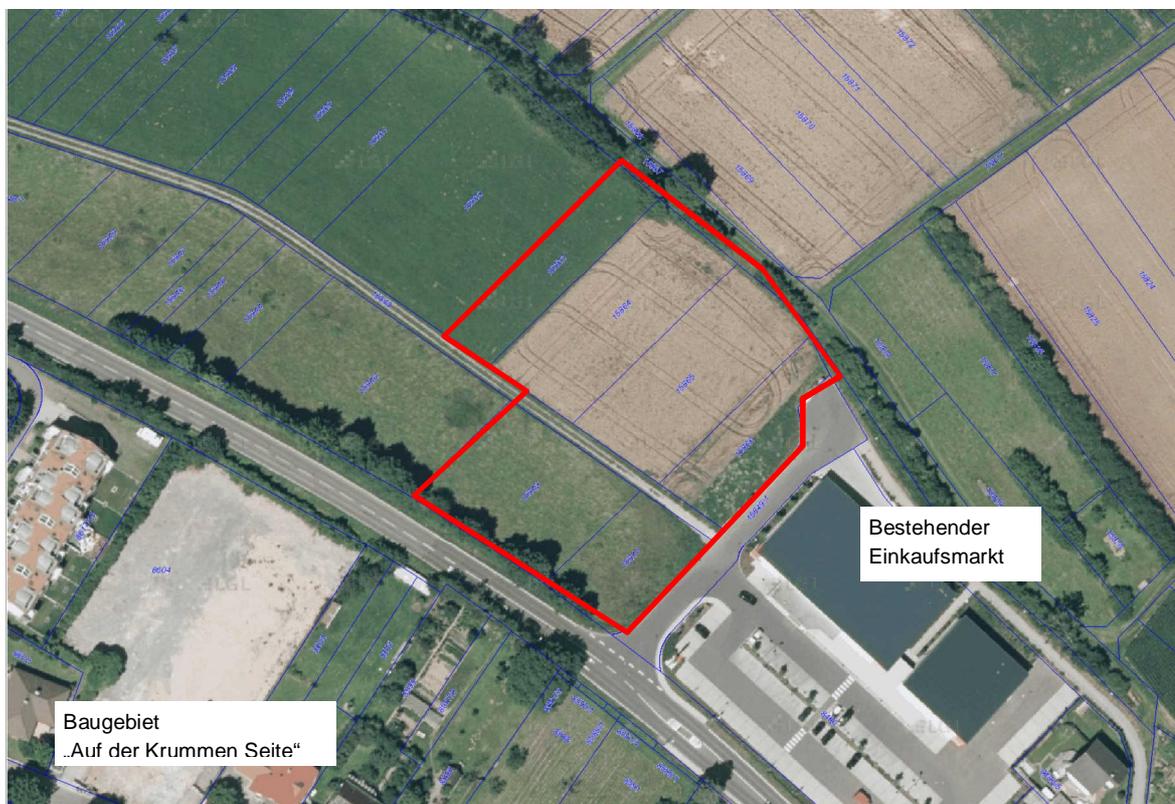


Bild 5: Luftbild mit Plangebiet



Bild 6: Plangebiet von Westen, im Hintergrund der bestehende Einkaufsmarkt

7 Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird ein erster Abschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche „Auf der Hoffmanns Seite“ überplant. Gleichzeitig werden in Form einer Stichstraße die Voraussetzungen für eine spätere Erweiterung des Plangebietes nach Nordwesten geschaffen. Die entstehenden Grundstückstiefen von ca. 40 m bieten dabei insbesondere kleineren und mittelgroßen Unternehmen geeignete Bauflächen.

Nördlich der Erschließungsstraße wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Geplant ist hier die Ansiedlung eines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Gastronomie. Für den Bereich des geplanten Gartenfachmarktes ist dagegen die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, da dessen Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch die örtlichen Bauvorschriften werden in der Form gewählt, dass Unternehmen ein hohes Maß an baulichen Möglichkeiten eingeräumt werden kann. Insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung werden jedoch Begrenzungen vorgenommen, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Ortseingang von Jöhlingen das Landschafts- und Ortsbild beeinflusst.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zu Landesstraße 559. Über eine bestehende Stichstraße (Freiheitsstraße) können die Grundstücke des vorliegenden Plangebietes bereits erschlossen werden. Für eine mögliche Fortsetzung des Gebietes nach Nordwesten wird eine weitere Stichstraße mit einer Breite von 6,50 m mit separatem Gehweg vorgesehen.

7.3 Technische Infrastruktur

Über die bestehenden Leitungen in der Freiheitsstraße kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Kanal. Die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem über die bestehende Regenwasserkanalisation. Diese leitet anfallendes Wasser an den verdohnten Walzbach weiter.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.2 Biotope

Folgende Biotope überschneiden sich mit dem Geltungsbereich oder grenzen an den Geltungsbereich an:

- Biotop-Nr. 169172153677 - Feldhecke II in „Hoffmanns Seite“
- Biotop-Nr. 169172153682 - Feldhecke bei der Wiesenmühle
- Biotop-Nr. 169172153683 - Schlehen-Feldhecke I im „Bollenberg“

8.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes „Pfalzwiesen und Schmalenstein“. Unter Beachtung der geltenden Vorschriften ist eine bauliche Nutzung möglich.

8.4 Hochwasserschutz

Gemäß einer aktualisierten Überrechnung befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Baugebietes wird nördlich der Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Dabei wird der Katalog der zusätzlichen Nutzungen zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten jedoch eingeschränkt. So werden Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein Verschmutzungspotenzial für das Grundwasser aufweisen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie zu einer negativen Entwicklung des Gebietes führen können und städtebaulich unerwünscht sind.

Weiterhin wird im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Einzelhandel eingeschränkt, um die innerörtliche Einzelhandelsstruktur nicht zu beeinträchtigen. Einzelhandel ist somit nur in Verbindung mit Handwerks- oder Produktionsbetrieben und nur bis zu einer Fläche von 250 m² zulässig. Die Einzelhandelsfunktion hat sich dabei unterzuordnen.

Im Planbereich südlich der Erschließungsstraße soll ein Fachmarkt für Garten- und Tierbedarf errichtet werden. Hierfür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Gartenfachmarkt“ (SO) gemäß § 11 BauNVO erforderlich, da die geplanten Verkaufsflächen die Grenze der raumordnerischen Großflächigkeit überschreiten. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung des o. g. Marktes mit einem entsprechenden Sortiment, andere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der örtlichen Einzelhandelsstruktur auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Maximalwert. Eine Überschreitung dieses Wertes ist aus diesem Grund unzulässig.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Festsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplans.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird zur Vermeidung einer übermäßigen Fernwirkung die zulässige Gebäudehöhe gestaffelt. Sie wird im Sondergebiet auf 9,0 m begrenzt, im Gewerbegebiet sind Gebäude bis 12,0 m Höhe zulässig. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei im SO und drei im GE begrenzt.

9.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind aus ökologischen Gründen jedoch Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot. Die Anbauverbotszone zur L 559 ist ebenfalls zu beachten.

9.4 Bauweise

Um Betrieben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig. Im Sondergebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, da die Größe des Baufensters keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässt.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Vergleichbar Nebenanlagen dürfen Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, nicht jedoch in Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot. Die Anbauverbotszone zur L 559 ist ebenfalls zu beachten.

9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an der Landesstraße 559. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ist daher zur Landesstraße eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, zu beachten. Die Vorgabe bezieht sich auf bauliche Anlagen wie Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen sowie Werbeanlagen. Offene Stellplätze und Zufahrten können mit Zustimmung der Oberen Straßenbaubehörde innerhalb der Anbauverbotszone angelegt werden.

9.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt der L 559. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind direkte Zufahrten zur Landesstraße in diesem Bereich unzulässig. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die inneren Erschließungsstraßen zu erfolgen.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Rodung von Gehölzen sowie die Räumung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung des Gebietes aufgrund der Lage in Angrenzung zum Landschaftsraum auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

9.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der Empfehlung der Schalluntersuchung (vgl. Ziffer 5.1) werden im gesamten Plangebiet flächenbezogene Lärmkontingente festgesetzt um somit Überschreitungen der Lärmrichtwerte entlang der Ostendstraße zu verhindern. Die Werte wurden individuell für Teilbereiche des Plangebietes ermittelt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einhaltung der Werte ist im Zuge der Genehmigung rechnerisch nachzuweisen.

9.10 Pflanzgebote

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes werden entlang der Erschließungsstraßen Pflanzgebote zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Die Bäume sind zur Gewährleistung adäquater Wachstumsbedingungen mit ausreichend großen Baumscheiben sowie einem geeigneten Anfahrtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Grundstücken Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich von Pkw-Stellplätzen vorzunehmen.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind darüber hinaus am nordwestlichen Rand flächenhafte Pflanzgebote zur Anpflanzung von mehrreihigen Hecken festgesetzt. Zusätzlich sind die Westseiten der Gebäude mit Fassadenbegrünungen zu versehen.

Eine weitere Pflanzgebotsfläche besteht am nördlichen Rand des Plangebietes im Übergang zum Böschungsbereich mit bestehenden Hecken.

9.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden die derzeit als artenarme Wiesenfläche genutzten Flurstücke 18173, 10993/1 sowie 15608 in Streuobstwiesen umgewandelt. Weiterhin wird für den durch die Planung bedingten Entfall von Habitaten der Zauneidechse ein Ersatzrefugium auf Flurstück 15836 angelegt. Eine Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage am Ortsrand werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Aus diesem Grund ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig.

10.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die Dachform von Gebäuden richtet sich maßgeblich nach betrieblichen Erfordernissen, sie hat jedoch auch Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes. Aus diesem Grund wird das Spektrum möglicher Dachformen auf Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer beschränkt. Die maximale Dachneigung wird auf 35 Grad begrenzt, um übermäßig hohe Dächer zu vermeiden.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen allgemein zulässig. Flachdächer auf Nebenanlagen und Garagen sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen.

10.3 Werbeanlagen

Aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes wie auch zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe und Ausbildung beschränkt. Auch mit Werbeanlagen ist die Anbaubeschränkungszone zur L 559 zu beachten.

10.4 Einfriedungen

Die massive Abschirmung von Baugrundstücken ist städtebaulich unverwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen.

Unversiegelte Freiflächen sind aus ökologischen wie optischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken oder Sträuchern zu bepflanzen.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche	0,68 ha	100 %
Baufläche	0,57 ha	83,8 %
Grünfläche	0,02 ha	3,0 %
Verkehrsfläche	0,09 ha	13,2 %