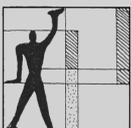


Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Hafnersgrund”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
März 2016

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Hafnersgrund”

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal
im März 2016

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht (mit Artenschutzgutachten)

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept (Stand: frühzeitige Beteiligung)
- B - 7 Verkehrsgutachten
- B - 8 Schalltechnisches Gutachten
- B - 9 Bodengutachten (Auszug)
- B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
- B - 11 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE = Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 BauNVO.

Im GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind die Nutzungen, die hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen Schallemissionen der Festsetzung Nr. 1.8.1 nicht entsprechen oder hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen sonstigen Immissionen nicht in einem MI zugelassen werden können, ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind ansonsten zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art außer: Einzelhandelsbetriebe, die keine untergeordneten Betriebsverkaufsstellen sind, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren,
- ▶ Lagerhäuser und Lagerplätze,
- ▶ öffentliche Betriebe,
- ▶ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ▶ Tankstellen, sofern sie dem Gewerbebetrieb selbst dienen.

Nur im GEe können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Zulässig ist dabei pro Gewerbebetrieb nur eine untergeordnete Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO). Die Wohnung muss gegenüber dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für die Wohnnutzung deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Die Wohnung darf dabei eine Wohnfläche von max. 160 m² haben, höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 40% Nutzfläche Wohnnutzung zu 60% Nutzfläche gewerbliche Nutzung. Der Wohnbereich muss bautechnisch klar vom Gewerbe abgetrennt sein, beispielsweise durch separate Eingänge (ggf. innerhalb des Gebäudes), Brandschutzwände etc. (keine internen Verbindungen). Eine (allgemeine) Wohnnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Wohnnutzung ist nur zuläs-

sig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Grundstücksteilungen, durch die diesen Regelungen widersprechende Verhältnisse entstehen, sind unzulässig.

Nicht Teil des Bebauungsplanes und unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe außer untergeordnete Betriebsverkaufsstellen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle, Sexshops und Erotikzentren,
- Geschäftsgebäude,
- Tankstellen, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

SO 'Oldtimerverein' = Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO.

Das Sondergebiet (SO) ist als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Oldtimerverein' festgesetzt. In diesem Gebiet sind als Nutzungen eines Oldtimervereins Gebäude mit Freibereichen und Flächen für das Befahren und Aufstellen von Fahrzeugen zulässig. Reparaturwerkstätten für mehr als zwei Kraftfahrzeuge oder andere Fahrzeuge als Oldtimer sowie Tankstellen sind im SO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können im SO für sonstige Vereine Lagergebäude mit einer maximalen Oberkante von 4 m über Gelände zugelassen werden, wenn diese von der süd-westlichen Umgrenzung des SO, soweit diese nicht direkt an ein Gewerbegebiet angrenzt, einen Mindestabstand von 30 m oder vom nördlichen Rand des SO einen Abstand von max. 30,8 m einhalten.

Nutzungen, die hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen Immissionen nicht in einem MI zugelassen werden können, sind im SO ausgeschlossen. Die im SO rechtmäßig errichteten landwirtschaftlichen Gebäude und Lagerflächen genießen Bestandsschutz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Höhen werden im GEe und im GE gemessen als Höhe über dem jeweils nächsten Punkt der Straßenverkehrsfläche 'mB' (Haupterschließungsstraße mit Bäumen), im GEe2 und GE2 erhöht um 2,5 m, im GEe3 und GE3 erhöht um 5 m. Die Höhen werden im SO gemessen als Höhe über dem jeweils nächsten Punkt der an das SO angrenzenden Verkehrsfläche (Hauweg).

Technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5% der Dachfläche einnehmen.

Des Weiteren dürfen Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Nebenanlagen und Einrichtungen (inkl. Einfriedungen) im GE und im GEe müssen von den im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß der Baugrundstücksgröße beträgt im GEe 800 m² und im GE 2.500 m².

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch Eintrag in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche oder als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Fußweg' bzw. 'FW' (Fahrweg) festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen und in der Straßenverkehrsfläche darüber hinaus Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig.

1.6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zahl der Grundstückszufahrten ist je Baugrundstück auf maximal zwei begrenzt. Ihre Breite darf jeweils 8 m nicht übersteigen.

Soweit aus verkehrlichen Gründen notwendig, sind hiervon abweichend ausnahmsweise eine zusätzliche Feuerwehrumfahrt mit einer maximalen Breite von 8 m bzw. bei einer der Zufahrten eine Breite bis max. 16 m zulässig.

Die Gesamtbreite zusammengefasster Zufahrten darf 16 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gesamtsumme der Zufahrtsbreiten ist auf 25% der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenzen an der Straßenverkehrsfläche, höchstens jedoch auf 16 m begrenzt.

Von an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsflächen ist die unmittelbare Zufahrt zu privaten Stellplätzen unzulässig. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten ('G+F') zu belastende Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke Nr. 28 und 8538/1 zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrechten (‘G+F’) zu belastende Fläche innerhalb der privaten Grünfläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke Nr. 53 - 56 zu belasten.

Die mit Leitungsrechten (‘L1’ und ‘L2’) zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst dabei die Befugnis des jeweiligen Leitungsträgers, in der Fläche ‘L1’ unterirdische Entwässerungs- bzw. Wasserleitungen und in der Fläche ‘L2’ unterirdische Entwässerungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
G 1	60	40
G 2.1	60	50
G 2.2	60	55
G 3	60	60
G 4	60	60
G 5.1	60	50
G 5.2	60	54
G 6	60	40

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7)

der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m ²	EK,zus Nacht in dB(A)/m ²
A	165,00	265,00	0	0
B	265,00	165,00	5	0

Der Referenzpunkt für die Sektorenbildung liegt im Gauß-Krüger-System 3 Grad breite Streifen bei folgenden Koordinaten.

X	Y
3472100,00	5430528,0

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm vom 26. August 1998 an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen seiner überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

1.8.2 Schalldämmende Außenbauteile

In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Schallschutzflächen SF1 bis SF2) festgesetzt. Für die an den dortigen nach Nordwesten orientierten Fassaden (zur L 571) ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen

Hierzu sind dort unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen in der Fläche SF1 Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III und in der Fläche SF2 Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 (erschieden im Beuth-Verlag) zu

verwenden. Bei den Aufenthaltsräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei die Belüftung zu sichern, und zwar durch die Verwendung schallgedämmter Lüfter, durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Bei gekippten Fenstern darf der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden (um 15 dB(A) geminderte Schalldämmwirkung des gekippten Fensters).

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue Wegen oder neue Zufahrten in Grünflächen, PKW-Stellplätze und der Fahrweg 'FW' sind soweit wasserrechtlich zulässig mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen) herzustellen.

Hierbei sind versickerungsfähige, begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) zu wählen, d.h. eine Befestigung mit versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton, ist dabei nicht zulässig.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenfallrohre und -rinnen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen sind unzulässig.

1.9.4 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel (z.B. LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung auf den Privatgrundstücken sowie die Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Flächen eingesetzt werden.

Die Leuchten dürfen nicht auf Altholzbestände oder Bäume mit Fledermausquartieren ausgerichtet werden. Die Außenbeleuchtung darf nur nach unten abstrahlen. Die Beleuchtung in den Baugebieten muss ins Baugebiet ausgerichtet sein. Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In der Nacht von 20 Uhr bis 6 Uhr ist die Außenbeleuchtung auf die unbedingt notwendige Beleuchtung (z.B. Notbeleuchtung, Wegebeleuchtung mit engem Lichtkegel, reduzierte Straßenbeleuchtung) zu reduzieren.

1.9.5 Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Zum Schutz überwinternder Fledermäuse sind vor Gehölzrodungen Kontrollen von Baumhöhlen im Frühherbst (mittels Spiegel- bzw. Endoskopuntersuchung) durchzuführen und die Baumhöhlen bei Negativnachweis zu verschließen; bei Fledermausbesatz muss der Ausflug abgewartet werden und dann die Höhle verschlossen werden.

Am Altbaumbestand in der privaten Grünfläche sind vor Baubeginn fünf Fledermauskästen, fünf speziell für den Star geeignete Nistkästen sowie sechs für den Feldsperling geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu warten und pflegen.

1.9.6 Durchlässigkeit für Kleintiere

Zäune oder Zaunanlagen als Grundstückseinfriedung sind im unteren Bereich für Kleinsäuger (bis Igelgröße) durchgängig zu gestalten.

Entlang der Verkehrswege ist auf durchgehende hohe Bordsteinkanten und andere Wanderhemmnisse für Kleintiere (z.B. Kreuzkröten) zu verzichten.

1.9.7 Biotop

In der zeichnerisch umgrenzten Biotopfläche sind die bereits vorhandenen und gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der 'Feldhecken im Hafnersgrund östlich von Wössingen' zu erhalten. In der Fläche sind Maßnahmen zulässig, die der Ausbildung der Feldhecke dienen und mit dem Biotop- und Artenschutz verträglich sind.

1.10 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 25 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'BR' (Baumreihe) sind insgesamt mindestens 15 Bäume in Reihe mit dazwischenliegenden Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen anzupflanzen oder zu erhalten. Die bestehenden alten Straßen-Obstbäume sind dabei vorrangig zu erhalten.

In der Grünfläche 'H1' (Hecke) ist ein wasserdurchlässiger Erschließungsweg mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig. In dieser Fläche ist nördlich der Fläche mit Geh- und Fahrrechten die auf der Böschung anstehende Heckenstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'AL' (Allee) sind jeweils mindestens 3 Bäume gleicher Art in Reihe mit dazwischenliegenden Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen anzupflanzen.

In der Grünfläche 'GS' (Gehölzsaum) ist eine 3-reihige Gehölzanpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern mit Dornen oder Stacheln anzupflanzen. In der Fläche ist gewerbegebietsseitig ein wasserdurchlässiger, begrünter Pflweg mit einer Breite von max. 3 m zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'AS' (Abstandsstreifen) ist eine krautige Saumvegetation mittlerer Standorte durch Initialansaat anzupflanzen oder zu erhalten. In der Fläche ist gewerbegebietsseitig ein wasserdurchlässiger, begrünter Pflweg mit einer Breite von max. 3 m zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'RR' (Regenrückhaltung) ist ein dauerhaft begrüntes Regenrückhaltebecken zulässig; dieses ist, soweit technisch möglich, dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus sind in der Grünfläche ein max. 150 m² großes und ggf. versiegeltes Regenklärbecken sowie randliche Zaunanlagen zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist reptiliengerecht auszubilden durch magere Ausgestaltung der Böschungsbereiche sowie Steinpackungen, Steinriegel, Baumstubben und/oder mit Steinbrocken gefüllte Drahtgabionen entlang der Böschungsoberkante.

In den öffentlichen Grünflächen sind zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen, auf dafür geeigneten Grundstücksflächen zulässig.

1.10.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche 'S' ist als Streuobstwiese bzw. -garten festgesetzt. In dieser ist der bestehende Gehölzbestand (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht) zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind darüber hinaus in der Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen 'S' insgesamt 10 Obstbäume neu anzupflanzen.

In der Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Gebäude sind in dieser Grünfläche unzulässig. Die dort bestehenden Nebenanlagen haben Bestandsschutz.

In der Grünfläche können hiervon abweichend im Einzelfall auf maximal 2% der in der Grünfläche gelegenen Fläche des Grundstücks als Ausnahme zugelassen werden:

- ▶ Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Geschirrhütten, sofern deren Grundfläche 12 m² und deren Höhe über dem natürlichen Gelände 2,5 m nicht überschreiten.

In den privaten Grünflächen ist kein Reitplatz zulässig.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'H' (Hecke) sind eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten.

1.10.3 Pflanzungen in Verkehrsflächen

In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'mB' ist südostseitig eine Baumreihe mit insgesamt mindestens 12 Bäumen anzupflanzen; die Baumart muss jener der Bäume in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'A' (Allee) entsprechen.

1.10.4 Pflanzungen in Baugebieten

Die Gewerbegebiete sind an ihren zu Verkehrsflächen oder den festgesetzten privaten Grünflächen ausgerichteten Rändern mit mindestens 1,5 m hohen Sträuchern oder begrünten Zaunanlagen einzugrünen.

Die oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und als gärtnerische Anlagen dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und müssen als Grünflächen gärtne-

risch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Dabei sind die max. 0,5 m von den Straßenverkehrsflächen entfernten Grundstücksflächen, soweit diese nicht für Ein- oder Ausfahrtsbereiche benötigt werden, als Wiese anzulegen.

Je angefangene 500 m² versiegelter Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

In den Flächen der Baugebiete mit der Zweckbestimmung 'H' (Hecke) sind in der Fläche mit zu erhaltenden Bepflanzungen die bestehende Feldhecke zu erhalten und in der Fläche mit anzupflanzenden Bepflanzungen eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten.

Im SO sind die Flächen, deren Abstand zum Nordrand des SO maximal 10,8 m beträgt, gärtnerisch anzulegen; in diesen ist unter anderem ein teilversiegelter, begrünter Pflweg zulässig.

1.10.5 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen.

Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

1.11 Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit der Festsetzung Nr. 1.10 festgesetzten Anpflanzungen sind als interne Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen den Baugrundstücken entsprechend ihrem jeweiligen Flächenanteil an der Fläche der Baugebiete zugeordnet:

- ▶ Entwicklung einer Streuobstwiesenfläche im Bereich 'Breitwiesen / Beim Teufelsbrückle' (auf den Flurstücken Nr. 18186, 18187, 18188 innerhalb der Gemarkung 'Breitwiesen' und Flurstück Nr. 10851 innerhalb der Gemarkung 'Beim Teufelsbrückle') durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, Wiesenansaat und Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsorten (Flächengröße mind. 16.210 m²); entlang des Walzbaches Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur durch entsprechende Initialansaat (Flächengröße mind. 1.740 m²),
- ▶ Entwicklung eines großflächigen Feuchtgebietskomplexes im Bereich 'Schiffthal' (auf den Flurstücken Nr. 11548 und 11547 innerhalb der Gemarkung 'Schiffthal') durch Initial-Ansaat bzw. -Anpflanzung bzw. Eigenentwicklung (Flächengröße 10.540 m² - 8.000 m² Nasswiese und mind. 2.540 m² Gebüsche feuchter Standorte),
- ▶ Entwicklung hochwertiger Streuobstbestände (Flächengröße mind. 4.720 m² auf den Flurstücken Nr. 12210, 12259 und 12231 innerhalb der Gemarkung Hinter der Steig) durch Umwandlung der Wirtschaftswiesenflächen zu extensiv bewirtschafteten Wiesen mit Streuobstbestand; Ergänzungspflanzung der bestehenden Obstbaumreihe; Verwendung von hochstämmigen, robusten, historischen Obstbaumsorten; Anbringung und anschließende regelmäßige Wartung/Pflege von jeweils fünf Fledermauskästen am Altbaumbestand,
- ▶ Entwicklung eines hochwertigen Streuobstbestandes (Flächengröße 3.130 m²) im Bereich 'Säulingen' (auf den Flurstück Nr. 11968 innerhalb der Gemarkung Säulingen) durch Umwandlung einer Wirtschaftswiesenfläche zu extensiv bewirtschafteter Wiese mit Streuobstbestand; Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsorten.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache der Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie einschließlich ihrer Konstruktionshöhe aufweisen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon abweichend ist in den öffentlichen Grünflächen an der Gebietszufahrt insgesamt eine Sammelwerbeanlage für die im Geltungsbereich ansässigen baulichen Nutzungen zulässig, die auch nicht an der Stätte der Leistung liegen und eine max. Höhe von 7 m über Gelände und einer maximale Breite von 3 m haben darf.

Werbeanlagen dürfen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen. Als Oberkante der Außenwand gilt der Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder, falls ein solcher nicht gebildet werden kann, der obere Abschluss der Wand.

Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 25 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbefläche bzw. Hinweistafeln auf den Baugrundstücken beträgt 3,0 m.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsame Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander und mit den Gebäuden auf dem Baugrundstück gestalterisch abzustimmen.

Bewegte Werbeanlagen und Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen mit einer Höhe von über 2,40 m gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

An den Baugebietsrändern, die zu einer Verkehrsfläche oder zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'BR' oder 'AL' ausgerichtet sind, sind die Grundstückseinfriedungen nur als offene Zaunanlagen in Form von Draht- oder Holzzäunen mit Berankungen sowie Hecken zulässig. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.6 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 LBO)

In den Baugebieten sind flächige Auffüllungen und Abgrabungen des vorhandenen natürlichen Geländes, deren Abstand von den Rändern der Fläche aller Baugebiete 10 m unterschreitet, nur bis zu einer Höhendifferenz von 1,50 m bezogen auf die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes oder der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das natürliche Gelände der Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen muss bei allen flächigen Auffüllungen und Abgrabungen Übergangslos hergestellt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Geotechnik

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Baugeologischen Büros Biller & Breu GdbR, Waghäusel-Kirrlach vom 23.05.2012 vor, das Angaben zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit enthält.

Ergänzend zum bereits vorhandenen Übersichtsbaugrundgutachten werden für Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bohrungen

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu beachten. Sollte dieses Regelwerk zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk zu beachten. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß der VwV Boden einhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten des Ing.-Büros Biller & Breu werden im Rahmen von Verfüllungen, Hinterfüllung von Arbeitsräumen und Auffüllungen ggf. die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen. Gleichzeitig besagt das Gutachten, dass Sickerwässer und Vernäsungszonen im Untergrund auftreten. Es ist daher durch die Antragstellerin zu prüfen und geeignet sicherzustellen, dass bei Verwendung und Verwertung vorgenannter Stoffe die Einbaubedingungen und insbesondere die hydrogeologische Situation am Ort hierzu geeignet sind.

Im Zuge der Erschließung des Plangebiets ist mit anfallendem Bodenaushub verbunden mit der Frage nach dessen Verwertung zu rechnen. Es wird empfohlen, den Umgang mit gelöstem Aushub frühzeitig in die Planung aufzunehmen und z. B. in Form eines Verwertungskonzepts zu regeln.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Im Norden des Plangebiets deutet der Flurname "Hafnersgrund" auf den ehemaligen Standort einer Töpferei hin. Bei geplanten Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist somit im Vorfeld zu prüfen, ob vor der Bebauung ggf. eine archäologi-

sche Untersuchung notwendig ist. Die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe ist daher rechtzeitig an den entsprechenden Verfahren zu beteiligen.

Grundwasser

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Abwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, erteilt werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen, die wassergefährdende Stoffe lagern, abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden, ist die Genehmigung bzw. Zustimmung der Unteren Wasserbehörde/Immissionschutzbehörde erforderlich.

Aus Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dürfen keine Stoffe austreten und Gewässer und Boden verunreinigen, weder bei bestimmungsgemäßigem Betrieb noch bei Betriebsstörungen.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen und eine evtl. Berankung von Zäunen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Es stehen insbesondere zur Auswahl:

Bäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Obstbäume: regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

Hinsichtlich der fachgerechten Bepflanzung und Pflege wird auf die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten", die DIN 18917 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten" und die DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" sowie die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 hingewiesen.

Bei der Errichtung von baulichen Nebenanlagen ist die Verwendung von Gründächern empfehlenswert.

Technische Erschließung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens vorzulegen. Für die zentrale Einleitung in den Walzbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das gewählte Entwässerungssystem muss mit der aktualisierten Regenwasserbehandlungskonzeption übereinstimmen.

In der Brettener Straße, dem Hauweg und der L 571 verlaufen Erdgasleitungen der Erdgas Südwest Netz GmbH.

Energie

Zur Minderung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes werden kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Südorientierung der Fenster sowie natürliche Belichtung und Lüftung, für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zur energetischen Optimierung und für den Klimaschutz angeregt.

Zementwerk

Es wird darauf hingewiesen, das östlich und nord-östlich des Plangebietes ein Zementwerk bzw. ein aktiver Steinbruchbetrieb besteht. Auf mögliche Emissionen bzw. Verkehrsbelastungen durch das Zementwerk (z.B. kurzzeitige Sperrungen der L 571 bei Sprengarbeiten) wird hingewiesen.

Vom Zementwerk und vom Steinbruch gehen produktionsbedingt Emissionen (im Wesentlichen Staub, Lärm und Vibrationen) aus. Die Staubemissionen können sich bei ungünstigen Wind- und Temperaturverhältnissen auf das Gewerbegebiet niederschlagen. Die in dem geplanten Baugebiet geltenden Grenzwerte werden eingehalten. Für Unternehmen aus dem Bereich der Feinmechanik, Optik und Akustik kann das Plangebiet wegen möglicher Störungen durch das Zementwerk (insbesondere Sprengaktivitäten und diffuse Staubemissionen) weniger geeignet sein.

Eine Wahrnehmung der Emissionen kann nicht ausgeschlossen werden, insbesondere in Obergeschossen. Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorgaben müssen Steinbruchfahrzeuge mit einem Rückfahr-Warnsignal versehen werden, das auch in dem Baugebiet hörbar sein kann.

Anbauverbot

Nach den Bestimmungen des Straßengesetzes muss zum bestehenden Fahrbahnrand der L 571 ein Bauabstand von mindestens 20 m eingehalten werden. Dieser Bauverbotsstreifen gilt für bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art, ebenso für Werbeanlagen und Ausstellungsflächen. In der Bauverbotszone können nur dann ausnahmsweise Stellplätze und/oder Fahrgassen zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit auf der L 571 hierdurch nicht beeinträchtigt wird (z.B. Blendung).

Kreuzkröte

Der Bereich des Bebauungsplans ist nach Einschätzung der Unteren Natur-schutzbehörde nach kein ausgesprochener Lebensraum oder Fortpflanzungsraum der Kreuzkröte, da die Tiere als Pionierart im weiteren Umfeld um den Lebensraum Steinbruch in Einzelexemplaren vorkommen. Es wird daher auch als Aufgabe einer ökologischen Baubegleitung angesehen, ein besonderes Augenmerk auf diese Tierarten und ihre Lebensräume zu legen. Wenn wider Erwarten ein Ausbreitungsdruck von Amphibien in das Plangebiet hinein festgestellt werden sollte, müsste im Zweifel auch an das Aufstellen und Betreuen von Sicherungszäunen gedacht werden. Vor diesem Hintergrund sollte die ökologische Baubegleitung auch darauf achten, dass durch Bauabläufe und Bauarbeiten keine für Pionierarbeiten geeigneten oder attraktiven Lebensstätten geschaffen werden, da sich dadurch artenschutzrechtliche Problemlagen verschärfen würden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	30
2. Räumlicher Geltungsbereich	30
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	31
3.1 Landesentwicklungsplan	31
3.2 Regionalplan	31
3.3 Flächennutzungsplan	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
3.5 Klassifiziertes Straßennetz	32
4. Bestandsanalyse	32
4.1 Gelände	32
4.2 Erschließung	32
4.2.1 Verkehrserschließung	32
4.2.2 Entwässerung	33
5. Ziele der Planung	33
5.1 Grundzüge der Planung	33
5.2 Nutzungskonzept	34
5.3 Erschließung	35
5.4 Grünordnung	36
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	37
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	49
B - 3: Umweltbericht	

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Walzbachtal hat zuletzt 2009 die Gewerbegebietserweiterung "Grund II" im Ortsteil Jöhlingen zur Bebauung freigeben können. Mit einer Ausnahme sind alle Grundstücke durch die Gemeinde vermarktet worden. Nachdem Ende 2011 alle Grundstücke mit Bauverpflichtung veräußert worden sind und weiterhin Anfragen bei der Gemeinde zu weiteren Gewerbegrundstücken (u.a. des größten örtlichen Arbeitgebers) eingehen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Das Gebiet hat sich bereits in den Diskussionen um die 1. sowie 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geeignet erwiesen. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Bedarf nach Gewerbebauplätzen bis 2025 nachgewiesen und somit die Erforderlichkeit der Ausweisung des Gewerbegebietes unterstrichen worden. Ein Bedarf ist auch durch die Fortschreibung der Wirtschaftsstrukturuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom September 2010 bestätigt worden. Die Befragung der Eigentümer von unbebauten Grundstücken hat ergeben, dass die in Privateigentum stehenden gewerblichen Bauflächen nicht zum Verkauf stehen, sondern für eigene Zwecke vorgehalten werden. Es sind einige Anfragen von Firmen mit dringendem Baubedarf eingegangen. Die Verwaltung hat beschlossen, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger realisiert werden soll.

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich schließt räumlich an die Bebauung der Steiner Straße und des Hauwegs an, wird nordwestlich durch die Fahrbahn der L 571, nordöstlich durch die bewaldete Fläche des Abbaugbietes des Zementwerks und südöstlich durch die Grundstücke nördlich des verlängerten Hauwegs begrenzt.

Das Gesamtgebiet ist ca. 10,16 ha groß. Es liegt auf den Flurstücken Nr. 26 (teilweise), 36 (teilw.), 37 (teilw.), 42 (teilw.), 45/1 (teilw.), 45/4 (teilw.), 46 (teilw.), 48 (teilw.), 49, 52/1, 53, 54, 55, 56, 8532, 8532/12, 8533, 8534, 8535, 8537/1, 8538/1, 8540, 8540/1, 8541, 8542/1, 8544, 8545, 8546/1, 8548, 8549, 8550, 8551, 8553/1, 8554, 8555, 8556/1, 8559, 8560, 8561, 8562, 8564, 8567, 8582, 8584, 8585/1, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594, 8595, 8596, 8598, 8599, 8602, 8603, 8605/2 (teilw.), 8607 (teilw.), 8608/1 (teilw.), 8610 (teilw.),

8611/1 (teilw.), 8615/1 (teilw.) und 11335 (teilw.). Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage A-1) zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Walzbachtal liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim an der Entwicklungsachse Karlsruhe - Pfinztal - Bretten.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Walzbachtal als nicht zentraler Ort ausgewiesen. Das Plangebiet ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Bereich ist im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan weitestgehend als "gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt. Im Süden bei der Bestandsnutzung eines Bulldog-Oldtimer-Vereins ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Vereine' und zwischen gewerblicher Baufläche und Ortsrand eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an die Klarstellungssatzung der Gemeinde Walzbachtal für den Ortsteil Wössingen vom 22.12.1977. Es grenzt zudem an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bitschengäßle II" in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.1993, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.10.2001. Nordseitig an der Landstraße liegen zudem die Bebauungspläne „Bitschengäßle I", zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.02.1993 sowie der Bebauungsplan „Sondergebiet Zementwerk" vom 10.10.1991.

Das Plangebiet überlagert den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bitschengäßle II" in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.1993, der im Überlagerungsbereich Fahrbahn und südlich an der Fahrbahn Verkehrsgrün ausweist. Im Bereich des an der Landstraße geplanten Fußwegeanschlusses zum Ortsrand wird auch die

o.g. Klarstellungssatzung geringfügig überlagert. Beide Satzungen sollen durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" im Überlagerungsbereich ersetzt werden. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.5 Klassifiziertes Straßennetz

Von der L 571 ist von mit Hochbauten jeder Art ein Abstand von 20 m einzuhalten (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn). Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen, die errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Wössingen. Das Gelände im Plangebiet und die L 571 steigen von Westen nach Osten an. Süd-östlich neben der L 571 steigt das Gelände leicht, am Ortseingang stärker an und fällt bis zur (unter Berücksichtigung der leicht wannenförmigen Topografie) geplanten Erschließungsstraße wieder leicht ab etwa bis auf das Niveau der L 571. Das Gelände süd-östlich der geplanten Längerschließungsstraße steigt wiederum stärker nach Süd-Osten an, u.a. zum Bulldog-Vereinsgelände. Das bestehende Biotop im Süd-Osten des Geltungsbereiches liegt an einer ansteigenden Böschung.

Nördlich der L 571 und im östlichen Anschluss an das Plangebiet steigt das Gelände ebenfalls an. Randlich des Gebietes bestehen weitgehend Bebauung, ansteigendes Gelände und/oder Bäume. Die so umfasste Lage der geplanten Baugebiete ist für das Landschaftsbild von Vorteil.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die L 571 mit Anschluss an die B 293 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es ist zudem über die L 571 und den Hauweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zu einzelnen Grundstücken im bzw. am Rand des Geltungsbereiches führen unbefestigte Wege oder Trampelpfade.

Fußläufig ist das Gebiet über den Hauweg zu erreichen. Der Gehweg vom Ortsrand entlang der L 571 endet jedoch vor dem Geltungsbereich. Am Anschlusspunkt der Brettener Straße an die L 571 besteht kein Fußweg.

ÖPNV-Anbindung besteht am Bahnhof Wössingen bzw. an der Haltestelle Wössingen Ost beim Zementwerk (Linie S 4 des Karlsruher Verkehrs-Verbundes).

4.2.2 Entwässerung

In der L 571 liegen Kanäle (für Mischwasser und Regenwasser). Von der L 571 in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft ein Regenwasserkanal mit angeschlossenem Mischwasserkanalüberlauf. Dieser Regenwasserkanal ist über das Flurstück 36 zum Weg westlich des Plangebietes (Flurstück 35) geführt, in dem wiederum ein Mischwasser- und ein Regenwasserkanal liegen. Eine Wasserleitung endet am Anschluss Brettener Straße - L 571.

Im Hauweg bestehen Mischwasserkanal und Wasserleitung.

4.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt an der L 571 zwischen dem Ortsrand von Wössingen und dem Zementwerk und wird heute vor allem landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt, am Ortsrand bestehen vereinzelt kleinere baulichen Anlagen. Nach Süden und zum Abbaugbiet des Zementwerks hin ist das Plangebiet von Baumpflanzungen umfasst, zum Ortsrand hin bestehen Bäume. Am Hauweg liegen Bestandsnutzungen des Vereins Bulldog-Oldtimer-Team Wössingen e.V.. Nördlich der L 571 liegt das Gewerbegebiet 'Bitschengässle'.

In Kombination zu den gewerblichen Flächen 'Bitschengässle' und 'Zementwerk' ist die Gebietslage als sehr günstig für Gewerbe einzustufen. Ebenso günstig ist die äußere Erschließung, die ohne Ortsdurchfahrten über die L 571 und die B 293 möglich ist.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entwickelt werden.

Hierzu werden zum Ort hin Grünflächen vorgesehen, daran anschließend eingeschränkte Gewerbegebiete und Richtung Zementwerk Gewerbegebiete. Diese Baugebiete werden von der L 571 erschlossen. Vom Hauweg aus wird ein Sondergebiet erschlossen.

5.2 Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich werden von der Landstraße verkehrlich erschlossene Gewerbegebiete mit Mittelerschließung und ortsseitig liegendem Regenrückhaltebecken und ein vom Hauweg erschlossenes Sondergebiet 'Oldtimerverein' sowie randliche Grünflächen festgesetzt.

Durch eine Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass die Schallemissionen der Gewerbegebiete mit der benachbarten Bebauung verträglich sind. Zum Ort hin werden eingeschränkte Gewerbegebiete mit niedrigeren Lärmkontingenten festgesetzt als zum Zementwerk/Steinbruch hin. Betriebswohnungen werden nur in den eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen. Dort wird eine kleinteiligere Grundstückseinteilung als Übergang zur Ortsbebauung angestrebt.

Zum Abbaugelände des Zementwerks hin, d.h. östlich der verlängerten Gebietszufahrt, sollen größere Gewerbegrundstücke entstehen, in denen wegen der Lärmvorbelastung durch das Abbaugelände des Zementwerkes Betriebswohnungen ausgeschlossen werden sollen. Nach Osten hin können stärker emittierende Betriebe grundsätzlich untergebracht werden, da aufgrund der klimatischen Verhältnisse nicht mit Störungen auf andere Siedlungsgebiete gerechnet werden muss.

Das Gebietskonzept lässt grundsätzlich eine Gebietsentwicklung in zwei Bauabschnitten zu, so dass der Einzug landwirtschaftlicher Flächen verträglich abgefedert werden könnte. Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden unterschiedliche Betriebstypen ermöglicht.

Für einen Oldtimerverein, ausnahmsweise auch für Lagergebäude sonstiger Vereine, wird ein Sondergebiet vorgesehen.

Als Übergang zum Ort ist nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern die Fortführung der Nutzung als private Grünfläche geplant. In letzteren haben die wenigen bestehenden baulichen Anlagen Bestandsschutz. Zum Abbaugelände des Zementwerks hin sind Anpflanzungen geplant. Das Biotop kann über Wege in Grünflächen und/oder über das Sondergebiet erreicht werden.

Das städtebauliche Konzept stellt den Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nachrichtlich dar; die Planung ist jedoch überarbeitet worden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet soll von der L 571 gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet 'Bitschengässle' (Brettener Straße) erschlossen werden. Ein Linksabbiegerstreifen zur Einfahrt von der L 571 ist nach Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht zwingend erforderlich, wird jedoch empfohlen (vgl. Anlage B-7 Verkehrsgutachten). Ein Kreisverkehrsplatz ist dort nicht erforderlich, jedoch soll ab dort künftig die Geschwindigkeit ortsseitig auf 50 km/h begrenzt werden.

Die interne Erschließung im Geltungsbereich erfolgt als Mittelerschließung (mit südlich angeordneten Längsparkplätzen) längs des Plangebietes mit zwei Wendehämmern.

Zusätzlich zu den im Bereich der Ost-West-orientierten Erschließungsstraße einseitig geplanten öffentlichen Längsparkständen soll der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den privaten Flächen der Baugebiete untergebracht werden.

Die Privatgrundstücke der (geplanten) 'privaten Grünfläche' werden über 4-5 m breite befahrbare Wege nördlich und an der geplanten Versickerungsmulde sowie über Geh- und Fahrrechte erschlossen.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Als Erschließung für Fußgänger ist die Verlängerung des Gehweges an der L 571 vom Ortskern zur Gebietszufahrt geplant. Dort könnte der Weg - falls künftig ein Gehweg zum Bitschengässle entsteht - an einen evtl. Fußgängerübergang mit Fußgängerfurt (statt Abbiegespur) am westlichen Arm des Knotenpunktes angeschlossen werden.

Für die fußläufige Erschließung im Plangebiet stehen einseitig entlang der Erschließungsstraße angeordnete Gehwege zur Verfügung.

Eine separater Radweg zum Plangebiet ist nicht vorgesehen - entlang der Landstraße besteht für einen solchen Weg topografiebedingt ein zu geringer Abstand und von einem Weg vom steilen, wenig frequentierten Hauweg aus wird aus Kostengründen und aufgrund der Topografie im Plangebiet abgesehen.

5.3.3 Technische Erschließung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal sollen mit einer Dienstbarkeit über private Grünflächen an das Kanalnetz anschließen (über die Flurstücke Nr. 8533 und Nr. 36 und den Steiner Weg hin zur Steinerstraße).

Für das Regenwasser soll zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, dessen Bemessung sich wie in Wössigen üblich an einem 20-jährigen Regenereignis ausrichtet. Vom Regenrückhaltebecken soll das Regenwasser über ein Klärbecken zur Vorklärung über die private Grünfläche mit Dienstbarkeit und schließlich zum Walzbach geleitet werden. Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet aufgrund des schluffigen bzw. tonigen Bodens nicht möglich (vgl. Anlage A-4).

Die Frischwasserversorgung soll (ebenfalls über eine der oben genannten Dienstbarkeiten) durch Ringschluss mit dem Gewerbegebiet 'Bitschengässle' und den oben beschriebenen Anschluss hin zur Steiner Straße erfolgen.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist nach Osten und Südosten bereits eingegrünt. Auf die Bestandsanalyse des Umweltberichtes wird hingewiesen (Anlage A-3).

Um die bestehende Eingrünung des Plangebietes an der Ortszufahrt zu ergänzen, werden entlang der L 571 Bäume und Sträucher vorgesehen oder erhalten.

Die Gebietszufahrt wird beidseitig von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen begleitet. Die Mittlerschließung mit geplanten Parkplätzen wird durch eine Baumreihe gegliedert. Auf den Baugrundstücken werden Baumpflanzungen und ein Begrünungsanteil festgesetzt. Die Begrünung im Gebiet kann flächensparend ergänzt werden durch begrünte Einfriedungen.

Die bestehenden Biotop- und der bestehende Baumbestand in der geplanten privaten Grünfläche 'S' bleiben erhalten. In der privaten Grünfläche 'H' werden Hecken erhalten oder angepflanzt.

Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben. Neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden interne und externe Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Vor dem Hintergrund des Artenschutzgutachtens ist die Baugebietsabgrenzung zur Offenlage angepasst worden. Der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht ersichtlich. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.

5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

► Gewerbegebiete

Zwecks gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei ortsseitig eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen. Deren Lärmkontingente sind geringer als in den sonstigen Gewerbegebieten und die sonstigen Immissionen werden auf Mischgebietsniveau begrenzt.

Abweichend von § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe (außer untergeordnete Betriebsverkaufsstellen), Geschäftsgebäude, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren, Vergnügungsstätten sowie Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben (insbesondere produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) zu fördern und Verdrängungseffekte durch Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Zudem werden aufgrund der dezentralen Gebietslage im Geltungsbereich bis auf eventuelle untergeordnete Betriebsverkaufsstellen kein Einzelhandel und keine Geschäftshäuser angestrebt.

Nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen werden ausgeschlossen, um keine betriebsfremden Verkehre in das Baugebiet zu ziehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der dezentralen Gebietslage und um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen, ausgeschlossen.

Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekte im Gebiet zu verhindern.

Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Förderung der angestrebten Gewerbebetriebe wird von Beherbergungsbetrieben im Gebiet abgesehen.

Aus den gleichen Gründen werden nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen, und zwar im ortsseitigen Teil der Gewerbegebiete. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung auf Betriebswohnungen beschränkt und ist dem Gewerbe deutlich untergeordnet. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden.

► Sondergebiet

Für Sondergebiete ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung erforderlich. Die Zweckbestimmung 'Oldtimerverein' benennt die dort heute vorhandene Nutzung 'Oldtimerverein'. Die Zweckbestimmung wird hinsichtlich der im SO zulässigen baulichen Hauptanlagen konkretisiert. Reparaturwerkstätten für mehr als zwei Kraftfahrzeuge oder andere Fahrzeuge als Oldtimer sowie Tankstellen werden zum Schutz der benachbarten Bebauung und vor dem Hintergrund der dezentralen Lage ausgeschlossen.

Lagergebäude mit städtebaulich verträglich begrenzter Höhe werden für sonstige Vereine ausnahmsweise zugelassen, und zwar im nord-östlichen Teil des SO sowie nördlich der verlängerten rückwärtigen Baugrenze des GRe3. So wird eine vom Flurstück 8532/5 (Wohnbebauung) abgerückte, räumliche Zonierung erreicht unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes. Mit dieser Zonierung werden solche Lagergebäude städtebaulich nicht zu dominant.

Die im SO rechtmäßig errichteten landwirtschaftlichen Gebäude und Lagerflächen genießen Bestandsschutz.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Zum Schutz des Bodens und um eine zu starke Verdichtung am künftigen Ortsrand zu vermeiden, wird in den Gewerbegebieten eine GRZ von 0,6 bzw., als Übergang von der angrenzenden Wohnbebauung, im SO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ entspricht jener nach BauNVO.

► Höhe der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden die Höhen unter Berücksichtigung der Topografie begrenzt, ohne die gewerbliche Entwicklung zu stark einzuschränken. Sie begrenzt unter anderem die Höhe entlang der Ortszufahrt (L 571) und der inneren Längerschließung und ermöglicht straßenbegleitend eine geordnete Höhenentwicklung. Südlich davon wird durch gestaffelte Anhebung der Bezugshöhe der dort ansteigenden Topografie Rechnung getragen, eine für den Landschaftsraum verträgliche Höhe zuzulassen.

Im GEe 3 und im SO am Hauweg werden die Höhen bezogen auf das Gelände zum Schutz bzw. in Ergänzung der benachbarten Wohnbebauung stärker begrenzt. Den für die geplanten Nutzungen vorgesehenen notwendigen Entwick-

lungsmöglichkeiten in den Baugebieten wird mit den Höhenfestsetzungen ebenfalls Rechnung getragen.

Kleinere Höhenüberschreitungen durch technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile werden städtebaulich verträglich zugelassen, um die notwendige Flexibilität in der Bebaubarkeit zu erreichen.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten und werden damit aufgrund ihrer ökologisch-energetischen Vorteilhaftigkeit begünstigt.

5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen schaffen Abstand und damit einen Übergang von Straßen und Gebietsrändern und berücksichtigen die Anbaubeschränkung für Hochbauten an der L 571. Nebenanlagen und Einrichtungen (inkl. Einfriedungen) in den Gewerbegebieten müssen von den im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten als räumlicher Übergang bzw. zur Vergrößerung des Abstandes zum Verkehr.

Im Geltungsbereich werden Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen, sie müssen jedoch zum Schutz der Nachbarn zu den Grenzen Abstand halten. Das Gebiet wird so intern räumlich nochmals gegliedert.

5.5.4 Größe der Baugrundstücke

Um eine zu große oder zu ungleichmäßige Zergliederung im Plangebiet zu verhindern, werden Mindestmaße der Baugrundstücksgrößen vorgegeben, die die vielfältige gewerbliche Nutzungen offenhalten. Ortsseitig sind die Mindest-Baugrundstücksgrößen als Übergang geringer.

5.5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend der geplanten Erschließungsstraßen sind die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Längerschließungsstraße ermöglicht dabei eine Fahrbahn von ca. 7 m Breite sowie südlich davon einseitig Längsparker mit dazwischenliegenden Bäumen in Reihe und angrenzendem Gehweg.

Die Wendeanlagen sind dabei ausreichend und sparsam bemessen. Für Wendemanöver von Sattelschleppern und Lastzügen können in den Gewerbegebieten ausreichende Wendemöglichkeiten geschaffen werden.

Vom Ortsrand zum Gebietseingang wird ein Fußweg vorgesehen. Der festgesetzte Fahrweg (FW), der nicht voll versiegelt ausgeführt werden soll, dient der Erschließung angrenzender bereits vorhandener Grundstücke.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen und in der Straßenverkehrsfläche darüber hinaus Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig - diese Flexibilität wird für die Ausführungsplanung benötigt.

5.5.6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Um die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke in den Gewerbegebieten zu sichern, sind dort grundstücksbezogen im Regelfall max. zwei 8 m breite Zufahrten zugelassen. Dabei werden für die zulässigen Nutzungen ausreichend Ausnahmemöglichkeiten geschaffen, wenn dies im Einzelfall verkehrlich notwendig sein sollte. Selbst bei einer zusammengelegten Zufahrt darf deren Breite jedoch 16 m nicht überschreiten und auch mit Feuerwehrezufahrt sind jedenfalls maximal 3 Zufahrten zulässig.

Die Begrenzung der Zufahrtszahl und -breiten sowie deren Längenanteil entlang der Grundstücksgrenze, das Verbot der unmittelbaren Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zu privaten Stellplätzen (auf dem Baugrundstück) und die festgesetzten Kurvenbereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen dem Verkehrsfluss und der Verkehrssicherheit. Zudem wird begünstigt, dass die Zufahrtsbereiche an der Grundstücksgrenze städtebaulich nicht zu dominant werden.

5.5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerisch sind mit Geh- und Fahrrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese dienen der Grundstücks- bzw. der technischen Erschließung und orientieren sich in ihrer Lage an bestehenden Leitungen, Wegen und Trampelpfaden.

5.5.8 Schallschutzmaßnahmen

► Lärmkontingentierung

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung ist im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Modus Consult, 2014) durchgeführt worden. Es zeigt sich, dass die festgesetzten Gewerbegebiete mit einer Geräuschkontingentierung verträglich mit den bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets ausgestaltet werden können. Die gewählte Lärmkontingentierung ist zum

Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in Bezug auf die geordnete Entwicklung in den Gewerbegebieten erforderlich.

Die Gewerbegebiete sind in acht Teilflächen untergliedert. Darüber hinaus sind Richtungswinkel bestimmt, durch die zwei Richtungssektoren definiert sind.

Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) in den einzelnen Teilflächen verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel außerhalb des Geltungsbereiches erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schallleistungspegel“ in dB(A)/m² abgestrahlt würde. Dabei sind die Rechenvorschriften gemäß DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 anzuwenden.

Dabei ist an den nach TA Lärm außerhalb des Plangebietes maßgeblichen Immissionsorten in den einzelnen Sektoren nachzuweisen, dass dort der Beurteilungspegel der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück entsprechend der Emissionskontingente zugeordnete Immissionskontingent nicht überschreitet.

Da bei der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ausreichend vor Gewerbelärm geschützt sind, sind folgende abweichende Sonderregelungen festgesetzt.

- ▶ Zum einen können Geräuschkontingente gewissermaßen zugunsten lauterer Teile der Gewerbegebiete übertragen werden, sofern (z.B. durch Auflage in der Baugenehmigung oder durch Baulast) sichergestellt ist, dass die aufgrund der Emissionskontingente beider Flächen zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt eingehalten werden.
- ▶ Zum anderen sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten ausnahmsweise auch ohne weiteren schalltechnischen Nachweis zulässig, denn diese Geräuschquellen sind aus schalltechnischer Sicht unerheblich.

Schließlich sind für die außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorte innerhalb des Sektors B ein zulässiges Zusatzkontingent für die Lärmemissionen am Tag festgesetzt, für die sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte an den im Schallgutachten dargestellten maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm eingehalten werden.

Diese Möglichkeit der Überschreitung ermöglicht eine flexiblere Gebietsentwicklung, ohne das Grundkonzept der Kontingentierung aufzugeben; sie bezieht sich auf den Sektor B und nicht auf den Sektor A mit den dortigen Wohn-/Mischgebieten.

Ergänzend sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu beachten. Im Plangebiet wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Sicherung der nachbarlichen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im gesamten Baufenster auf dem jeweiligen Nachbargrundstück gefordert.

Eine abschließende Entscheidung der konkret zulässigen Schallemissionen bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

► **Schalldämmende Außenbauteile**

In der Planzeichnung sind zum Schutz vor Verkehrslärm Bereiche festgesetzt, für die zur L 571 hin ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist (Lärmpegelbereich III oder IV gemäß DIN 4109). Die Lärmpegelbereiche sind dabei aus Plan 7 des schalltechnischen Gutachtens abgeleitet. Außenbauteile des Lärmpegelbereichs II werden nicht festgesetzt, da diese bereits mit dem heute üblichen Baustandard erreicht werden.

Da im GEe auch Betriebswohnungen zugelassen werden können, wird dort zum Schutz der Nachtruhe der Innenraumpegel auf 30 dB(A) in Schlafräumen begrenzt.

Aufgrund der geringeren Schalldämmwirkung bei gekippten Fenstern ist für diesen Fall ein Abschlag auf die Dämmwirkung des Außenbauteils nötig. Ansonsten ist der Schallschutz und die Lüftung anderweitig durch festgesetzte Maßnahmen sicherzustellen.

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

► **Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens als Vegetationsschicht und Versickerungsschicht sollen nicht überbaute, durch Baumaßnahmen verdichtete Böden nach den Baumaßnahmen gelockert werden.

► **Wasserdurchlässige Materialien**

Regenwasserversickerung dient der Grundwasserneubildung und mindert die Abflussmenge. Wasserdurchlässige Materialien sind daher - soweit wasserrechtlich zulässig - für PKW-Stellplätze und den Fahrweg 'FW' vorgeschrieben.

► **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz des Wassers vor Schwermetalleinträgen werden Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen ausgeschlossen.

► **Leuchtmittel**

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel sowie deren Ausrichtung festgesetzt. Zum Schutz der Fledermäuse werden Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen und in der Nacht die Beleuchtung begrenzt.

► **Schutz der Vögel- und Fledermäuse**

Zum Schutz der Vögel sind Gehölzrodungen innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Kästen für Fledermäuse und Vögel sowie die Untersuchung von Baumhöhlen festgesetzt.

► **Kleintiere**

Zwecks Biotopvernetzung sind für Kleinsäuger durchlässige Zäune bzw. Zaunanlagen und die Vermeidung von Wanderhindernissen festgesetzt.

► **Biotop**

Das nachrichtlich übernommene Biotop wird erhalten und darf biotopdienlich und artenschutzrechtlich verträglich ergänzt werden.

5.5.10 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Ökologie.

► Öffentliche Grünflächen

Die Ortszufahrt (L 571) aufwertend wird vor den Gewerbegebieten eine Baumreihe mit Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen festgesetzt. In der Grünfläche 'H1' besteht ein unversiegelter Erschließungsweg. Ein solcher bleibt dort weiterhin zulässig, nördlich davon wird die an der L 571 bestehenden Hecke erhalten.

Die Gebietszufahrt wird beidseitig von einer Baumreihe, Sträuchern und extensiven Wiesenflächen flankiert und so städtebaulich akzentuiert.

Vom gesetzlich geschützten Feldgehölz im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (zum Zementwerk hin) und von der gesetzlich geschützten Feldhecke im süd-östlichen Anschluss an den Geltungsbereich wird durch eine Saumvegetation Abstand gehalten, wobei ein wasserdurchlässiger, begrünter Weg zur Pflege zulässig bleibt.

Für das geplante, reptiliengerecht auszugestaltende Regenrückhaltebecken wird eine Grünfläche festgesetzt, die für die Entwässerung auch ein versiegeltes Regenklärbecken und zur Vermeidung von Unfällen eine Umzäunung beinhalten darf.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Gebietscharakteristik nicht widersprechen, werden in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich zugelassen, um die Baugebiete ausreichend flexibel entwickeln zu können.

► Pflanzungen in Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche gliedernd und aufwertend wird im Bereich der Längserschließungsstraße eine südostseitige Baumreihe vorgesehen, welche die Bäume an der Gebietszufahrt ergänzt.

► Private Grünflächen

Die private Grünfläche 'S' ist als Streuobstwiese bzw. -garten festgesetzt. In dieser ist der bestehende Gehölzbestand (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht) zu erhalten. Im Süd-Osten der Grünfläche, die vergleichsweise wenig Baumbewuchs aufweist, sind darüber hinaus zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet insgesamt 10 Obstbäume neu anzupflanzen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der privaten Grünfläche aufgrund der zwischen Ortsrand und Gewerbegebiet geplanten Freiraumnutzung in

der Grünfläche grundsätzlich unzulässig. Dies gilt insbesondere für Gebäude. Die bestehenden Nebenanlagen haben jedoch Bestandsschutz.

Nur ausnahmsweise können auf einem sehr kleinen Teil der Grundstücksflächen kleine Geschirrhütten oder Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (z.B. Hasens-tall, Gerätehütte) oder eine über die Hobbynutzung nicht hinausgehende Pferde-beweidung (kein Reitplatz) mit offenem Unterstand mit einer maximalen Grund-fläche von 25 m² im Einzelfall zugelassen werden, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und der Erhalt der Bäume dem nicht entgegenstehen.

Ohne die Grundstücksnutzung zu stark einzuschränken, wird mit der Festsetzung den ökologischen Belangen Rechnung getragen, zumal auch bei verfahrensfreien Vorhaben eine Ausnahme extra beantragt werden muss, die grundsätzlich das Einvernehmen der Gemeinde erfordert. Der unbewohnte Freiraumcharakter des begrüneten, für Tiere und Pflanzen wichtigen Zwischenraumes mit Streu-obstwiesen/-gärten wird vorrangig erhalten, artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten. Insbesondere dem Menschen zum dauerhaften Aufenthalt dienen-de Gebäude werden hier ausgeschlossen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Hecken 'H' sind am Rand des Gewerbegebietes eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten. Diese kann zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen und stellt darüber hinaus einen Sichtschutz für den Blick vom Ortsrand dar. Die bestehen-de Hecke in der Fläche zum Erhalt von Hecken 'H' wird erhalten und ist dort zu ergänzen.

► **Pflanzungen in Baugebieten**

Die Gewerbegebiete werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und randlich durch Einfriedungen oder umliegende Pflanzungen eingegrünt.

Die Begrenzung der Versiegelung und die gewählte, angemessene Begrünung von Baugrundstücksflächen ist für die Natur, den Boden und die Grundwasser-neubildung sowie das Orts- und Landschaftsbild von Vorteil. Straßenbegleitende Wiesenstreifen dienen der Gebietsbegrünung und schaffen Abstand von den Verkehrsflächen.

Die bestehende Hecke in der Fläche zum Erhalt von Hecken 'H' wird erhalten und ist dort zu ergänzen. Auch diese und ein gärtnerisch anzulegender Grün-streifen am Nordrand des SO tragen zur Vernetzung von Lebensräumen und Nutzungsgliederung bei.

► **Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen**

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen. Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

5.5.11 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen (u.a. in den Festsetzungen 1.2.1, 1.9 und durch die Erhaltungsgebote in Festsetzung Nr. 1.10). Darüber hinaus sind gebietsintern Anpflanzungen festgesetzt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen im Umweltbericht ist, dass mit den getroffenen internen Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe im Plangebiet nicht kompensiert werden können. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet.

Mit diesen werden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht nur vollständig kompensiert (vgl. Umweltbericht). Aufgrund der sehr hohen externen Kompensation von 394.439 Biotopwertpunkten verbleibt sogar ein Überschuss von 96.549 Wertpunkten.

Im Schutzgut Boden selbst kann keine vollständige Kompensation für die Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgen. Das unter Anrechnung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen verbleibende Defizit von 187.979 Wertpunkten kann durch externe Ausgleichsmaßnahmen nur auf 166.609 Wertpunkte gemindert werden. Die überschüssigen Biotopwertpunkte werden daher zur schutzgutübergreifenden Kompensation herangezogen. Insgesamt wird damit die Kompensation als angemessen erachtet, da zu auch berücksichtigt ist, dass zusätzlich zu den o.g. Ersatzmaßnahmen weitere Maßnahmen im Zuge von Biotopentwicklungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit einer Extensivierung der Flächennutzung einhergehen, womit auch eine gewisse Aufwertung von Böden (durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz) einhergeht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen und benannt. Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichts und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen verwiesen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und den in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücken.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und bezogen auf den Straßenraum Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zu Fassaden- und Wandfarben und -materialien dienen einem in das Landschaftsbild unaufdringlich eingebetteten Erscheinungsbild sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer und der Bewohner angrenzender Bebauung durch Lichtreflexion. Dabei bleiben ausreichend Gestaltungsspielräume erhalten.

Um die grundsätzlich erwünschten Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach gestalterisch in das Orts- und Landschafts- sowie das architektonische Erscheinungsbild einzubinden, müssen sie zum Dachrand Abstand halten. So sind sie vom Straßenniveau aus weniger sichtbar und die Architektur bleibt stärker betont.

6.3 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts-, Landschafts- und architektonischen Erscheinungsbildes sind der Ort, die Anzahl, die Größe und die Art der Werbeanlagen begrenzt. Denn sie sollen gestalterisch nicht zu dominant werden. Dabei bleiben ausreichend Möglichkeiten für Werbung eröffnet.

Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon abweichend ist in den öffentlichen Grünflächen an der Gebietszufahrt insgesamt eine maximal 7 m hohe und 3 m breite Sammelwerbeanlage für die im Geltungsbereich ansässigen baulichen Nutzungen zulässig.

Um gestalterisch nicht zu dominant zu werden, dürfen Werbeanlagen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen und ihre Größe wird auf max. 25 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite sowie ihre Höhe auf max. 3,0 m begrenzt.

Die Bündelung und gestalterische Abstimmung von Werbeanlagen dient der Begrenzung der gestalterischen Beeinträchtigungen des städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes durch die Werbeanlagen.

Bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen, da die Bewegung bzw. Wechselwerbeanlagen zur Ablenkung im Straßenverkehr führen können und häufig stärker als unbewegte Werbung in die Wahrnehmung und damit die Gestaltung treten.

Lichtwerbeanlagen sind zur Vermeidung von Blend- oder Ablenkungseffekten und zur Vermeidung gestalterisch zu dominanter Lichtwerbung ausgeschlossen.

6.4 Einfriedungen und unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Höhe und die Art der Einfriedigungen werden aufgrund deren stadtgestalterischer Trennwirkung auf eine Maximalhöhe in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. An den Rändern der Baugebiete, die zu einer Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'BR' oder 'AL' ausgerichtet sind, wird zur landschaftlich vorteilhaften Abschirmung der Sicht von Verkehrsflächen die Begrünung von Einfriedigungen gefordert.

6.5 Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. im Sinne einer architektonisch guten Gebäudegestaltung ist die Lage von Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsleitungen begrenzt.

6.6 Geländeänderungen

Die Topografie ist ein stadtgestalterisch verbindendes Element. Es wird daher eine topografieangepasste Bebauung angestrebt. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen berücksichtigen die topografische Geländesituation. Am Boden soll die natürliche Hanglage ohne zu starke Aufschüttungen erfahrbar bleiben.

Im Sinne der räumlich-gestalterisch Gebietseinheit und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Nachbargrundstücke werden flächige Auffüllungen und Abgrabungen direkt an den Grundstücksgrenzen nicht zugelassen. Diese werden nur weiter innen auf dem Grundstück ermöglicht. Geländeaufschüttungen von über 1,5 m Höhe sind bis zu 10 m vom Rand der Baugebiete städtebaulich nicht erwünscht. Diese wären eine zu starke städtebauliche Barriere.

In Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung bleibt mit der maximalen Aufschüttungshöhe die Möglichkeit für eine lange Gewerbehalle entlang der Landstraße erhalten. So könnte beispielsweise nord-östlich der Gebietszufahrt an ein Verwaltungsgebäude eine Halle angeschlossen werden, die im Nord-Osten eingegraben ist. Auch gestuft gegliederte Hallenbauten sind denkbar. Eine von der Topografie losgelöste Gebäudeentwicklung ist stadtgestalterisch nicht sinnvoll, da hierdurch die gestalterische Einheit des Gesamtgebietes gefährdet wäre.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiete GE 1-3	35.670
Gewerbegebiete GEe 1-3	21.920
Sondergebiet SO	4.610
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.370
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.375
Öffentliche Grünflächen	10.780
Private Grünflächen	19.405
Biotop	2.485
Gesamt	101.615

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept (Stand: frühzeitige Beteiligung)

Teil B - 7 Verkehrsgutachten

Teil B - 8 Schalltechnisches Gutachten

Teil B - 9 Bodengutachten (Auszug)

Teil B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschieden im Beuth Verlag)

Bundesnaturschutzgesetz

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NaTschG) vom 23. Juni 2015

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Neufassung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 06.02.2012
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 10.12.2012
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 10.12.2012
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 10.01.2013
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 21.12.2012 bis 04.02.2013
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 18.01.2013 bis 18.02.2013
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 16.09.2013
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 28.04.2014
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 28.04.2014
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 28.04.2014
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 08.05.2014
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.06.2014 bis 28.07.2014
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.05.2014 bis 23.06.2014
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Er umfasst eine Fläche von ca. 10,16 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 26 (teilweise), 36 (teilw.), 37 (teilw.), 42 (teilw.), 45/1 (teilw.), 45/4 (teilw.), 46 (teilw.), 48 (teilw.), 49, 52/1, 53, 54, 55, 56, 8532, 8532/12, 8533, 8534, 8535, 8537/1, 8538/1, 8540, 8540/1, 8541, 8542/1, 8544, 8545, 8546/1, 8548, 8549, 8550, 8551, 8553/1, 8554, 8555, 8556/1, 8559, 8560, 8561, 8562, 8564, 8567, 8582, 8584, 8585/1, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594, 8595, 8596, 8598, 8599, 8602, 8603, 8605/2 (teilw.), 8607 (teilw.), 8608/1 (teilw.), 8610 (teilw.), 8611/1 (teilw.), 8615/1 (teilw.) und 11335 (teilw.).

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) vom 09.10.2014, M 1:1.000
A - 4	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht (mit Artenschutzgutachten)

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept (Stand: frühzeitige Beteiligung)
- B - 7 Verkehrsgutachten
- B - 8 Schalltechnisches Gutachten
- B - 9 Bodengutachten (Auszug)
- B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Walzbachtal

Walzbachtal, den

Burgey, Bürgermeister

Teil B - 11 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Im Geltungsbereich werden von der Landstraße verkehrlich erschlossene Gewerbegebiete mit Mittelerschließung und ortsseitig liegendem Regenrückhaltebecken und ein vom Hauweg erschlossenes Sondergebiet 'Oldtimerverein' sowie randliche Grünflächen festgesetzt.

2. Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan wurde ein Regelverfahren gemäß BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011) mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung durchgeführt. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung fand ein Scoping-Termin statt. Flankierend wurden eng verzahnt Vorbereitungen zur Umlegung und Erschließungsplanung durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, FFH-Vorprüfung und Artenschutzgutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Deren Ergebnisse sind bei der Planung berücksichtigt worden. Die in den Beteiligungsschritten eingebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Anschluss an einen Scoping-Termin wurden im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung zwei schriftliche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Bei der frühzeitigen Beteiligung selber wurden 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in synoptischer Form bewertet. Die wesentlichen Anregungen und deren Behandlung sind in der Folge dargestellt.

Dem Hinweis, dass eine FNP-Änderung erforderlich ist (u.a. wg. der veränderten Vereinsfläche), wurde gefolgt.

Der Gewerbeflächenbedarf wurde hinterfragt; jedoch ist dieser bereits bei der FNP-Fortschreibung nachgewiesen, die zudem mehr gewerbliche Bauflächen am Standort vorsah; außerdem liegen bereits Firmenanfragen vor.

Da auf der L 571 heute mit 70 km/h gefahren werden kann, wurde ein Kreisverkehrsplatz angeregt. Aus Kostengründen soll jedoch auf diesen verzichtet werden, die Geschwindigkeit soll auf 50 km/h begrenzt werden.

Ein Linksabbiegerstreifen in das Gebiet wurde empfohlen, auf Verkehr des Zementwerkes hingewiesen. Da gemäß Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit des Zufahrtsknotens auch ohne Linksabbiegestreifen gegeben ist, wird über den Abbiegestreifen abschließend in der Ausführungsplanung entschieden (dabei wird ein Abbiegestreifen angestrebt).

Eine Fußweganbindung zum Bitschengässle mit Querungshilfe wurde empfohlen. Da im Bestand keine Fußweganbindung zum Bitschengässle besteht, soll darüber in Zusammenhang mit der Gesamtausbildung des Knotens entschieden werden.

Standorte für Umspannstationen sind ausreichend flexibel im Gebiet ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt, da diese bei Gewerbe häufig sehr unterschiedlich in der Höhe sind.

Der Lärm im Gebiet aufgrund des Zementwerks ist gemäß Schallgutachten berücksichtigt. Auf mögliche Erschütterungen durch das Zementwerk ist hingewiesen.

In Folge der Forderung, den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen, ist dieser bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden. Sein Vollausgleich ist nicht vorgesehen, jedoch ist im Schutzgut Tiere/Pflanzen ein Überschuss zur schutzgutübergreifenden Kompensation geplant, womit insgesamt die Kompensation als angemessen erachtet wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die Frischluft- und Kaltluftzufuhr von Wössingen werden als vertretbar erachtet, insbesondere da der Wind v.a. von Südwesten kommt und um den Ort große Freiflächen liegen.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Bei der förmlichen Beteiligung wurden 20 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Die bei der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in synoptischer Form bewertet. Die zusätzlichen wesentlichen Anregungen und deren Behandlung sind in der Folge dargestellt.

Es wurde auf eine Rechtslage zum Schutz des Bodens hingewiesen, die jedoch beim zugrundegelegten Stand des BauGB noch nicht bestand.

Einer Anregungen zu Vögeln, Fledermäusen und Amphibien konnte nicht zugestimmt werden, auch vor dem Hintergrund, dass die Untere Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung geäußert hat und die Thematik sehr umfassend aufgearbeitet worden ist.

An einem Abstand von Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach wurde aus gestalterischen Gründen festgehalten.

Dem Hinweis, dass auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen wird, ist entgegnet, dass eine lange Flächensuche erforderlich war, um überhaupt verfügbare, gut geeignete Ausgleichsflächen zu finden.

Anregungen zum Schallgutachten ergaben keine Anpassungsnotwendigkeit.

5. Planungsalternativen

Dass die Lage grundsätzlich für die Ansiedlung von Gewerbe geeignet ist, hat sich bereits in Abstimmung mit der Regionalplanung und vor Aufstellungsbeschluss aus dem FNP ergeben. Im Bebauungsplan erfolgte die konkrete Ausformung.

Während des Planungsprozesses wurde ein Kreisverkehrsplatz, ein Weg zum Hauweg und eine Treppe von Norden zum Regenrückhaltebecken diskutiert. Aus Kostengründen und aus anderen planerischen Erwägungen wurde hiervon abgesehen. Weitere Anpassungen umfassten insbesondere die genaue Ausformung der Erschließungsflächen, des Abstandes der Gewerbegebiete zur Bebauung am Hauweg und die Größe des Sondergebietes.

Ergebnis des Planungs- und Abwägungsprozesses ist die gewählte Variante.