

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nördlich der Fils“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Fils“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ bezieht sich auf das Areal des 1903 gegründeten Gewerbebetriebs „Kräuterhaus Sanct Bernhard“ am südlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Auf dem rund 5,7 ha großen Areal befinden sich die Herstellungs- und Logistikhallen, Verkaufsflächen des Reformhauses und Verwaltungsgebäude, ein rund 3.000 m² große Erlebnis-Kräutergarten, sowie vereinzelte Betriebswohnungen und Nebengebäude der Firma.

Für das Jahr 2024 plant das „Kräuterhaus“ weitere Entwicklungsschritte und Umbaumaßnahmen auf dem bestehenden Gelände. Neben der Vergrößerung der Verkaufsflächen, stehen auch weitere Umbaumaßnahmen innerhalb der Produktion an, der Bau eines Auditoriums sowie diverser Schauräume für Veranstaltungen und Führungen. Ein Teil der bestehenden Betriebsgebäude im Gewerbegebiet soll hierfür abgebrochen und der zentrale Bereich neu strukturiert werden.

Für das Areal bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Für den östlichen Teilbereich existiert der Bebauungsplan „Westlich der Helfensteinstraße“ (rechtskräftig seit 17.09.1998), für den östlichen Teil der Bebauungsplan „Obere Wiesen“ (rechtskräftig seit 13.12.2001). Insbesondere im Zentrum des Gewerbegebietes, in dem die wesentlichen baulichen Maßnahmen und Veränderungen geplant sind, überlappen sich die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Um die gewerbliche Entwicklung des „Kräuterhauses“ zu unterstützen und einheitliches Planungsrecht für die geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, sollen nun beide Bebauungspläne überarbeitet und zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan zusammengefasst werden. Insbesondere die Baugrenzen und die Gelände- und Gebäudehöhen sollen hierfür neu definiert werden.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschieden, einen ganzheitlichen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Nördlich der Fils“ aufzustellen, um somit die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes langfristig zu sichern.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Nördlich der Fils“ erstreckt sich auf die Flächen südlich der Bundesstraße B 466 bis hin zum Filsufer, zwischen der Helfensteinstraße im Osten und der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Gosbach im Westen der Gemeinde.

Da der Bebauungsplan der Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen und somit der Nachverdichtung und Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen / Bad Ditzgenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbeflächen dargestellt. Ein Teilbereich der westlichen und südlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen dargestellt und werden auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Südlich angrenzend an das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ rechtskräftig seit 10.06.2010. Der Bebauungsplan bleibt von der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Fils“ unberührt.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet existieren zwei Bebauungspläne. Für den östlichen Teilbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Helfensteinstraße“ (rechtskräftig seit 17.09.1998), für den östlichen Teil der Bebauungsplan „Obere Wiesen“ (rechtskräftig seit 13.12.2001).

Beide Bebauungspläne überlagern sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Fils“ werden beide Bebauungspläne außer Kraft gesetzt und die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften neu definiert.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebietes und umfasst ca. 5,7 Hektar. Es erstreckt sich auf die Flächen südlich der Bundesstraße B 466 und der bestehenden Bebauung entlang der Bundesstraße, bis hin zum Filsufer, zwischen der Helfensteinstraße im Osten und der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Gosbach im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet, das vollständig von bestehender Bebauung umgeben und selbst bereits zum Großteil bebaut ist.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Betriebes. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Die zulässige Grundfläche liegt oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² und bedarf somit einer „Vorprüfung des Einzelfalls“. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens somit ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde in einem gesonderten Umweltbeitrag zum Bebauungsplan abgehandelt. Dort werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen. (siehe hierzu Kapitel 8)

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet. Im Westlichen Bereich, das als Mischgebiet definiert ist, befindet sich die Spezerei des Reformhauses mit dazugehörigen Verkaufsflächen, sowie diverse Büro- und Verwaltungsgebäude. Weiter östlich schließen sich bestehende Lagerhallen, Logistik – und Produktionshallen des Kräuterhauses an. Dazwischen befindet sich der umfangreich gestaltete Kräutergarten des Reformhauses.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet über die Stichstraße „Obere Wiesen“, die in einer Wendemöglichkeit endet. Das Gewerbegebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 466. Eine kleine Teilfläche westlich der Stichstraße ist derzeit noch nicht bebaut und soll zukünftig als Parkierungsfläche für Mitarbeiter und Besucher ausgebaut werden.

Das Plangebiet ist annähernd flach. Es fällt ausgehend von der Bundesstraße in Richtung Süden zur Fils, sowie von Westen nach Osten hin leicht ab.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Südlich des Plangebiets grenzen neben diversen Biotopen entlang des Filsufers folgende Schutzgebiete an:

- Vogelschutzgebiet 7422441 „Mittlere Schwäbische Alb“
- Landschaftsschutzgebiet 1.17.071 Bad Ditzenbach

Des Weiteren befindet sich das Gebiet innerhalb des festgesetztem Wasserschutzgebiets Ditzenbacher Straße - Deggingen mit Nr. 117037.

6.3 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Stichstraße „Obere Wiesen“ im Westen, sowie die Helfensteinstraße im Osten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Beide Straßen sind an die überörtliche Bundesstraße B466 angeschlossen.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle „Vinzenz Therme“ verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebietes verläuft direkt angrenzend die Fils als Gewässer 1. Ordnung.

7 Planungsziele und Planungskonzeption

Zur Standortstärkung des bestehenden Gewerbebetriebs, sowie zum Erhalt und Ausbau der bestehenden Produktionsstätte sind Kapazitätserweiterungen auf dem Areal notwendig und zukunfts wichtig. Durch die Ergänzung / Erweiterung und den Umbau / Sanierung bestehender Strukturen sollen moderne Arbeitsabläufe integriert und entwickelt werden. Suggestive und schrittweise sollen insbesondere die Bestandsgebäude der Produktion erneuert werden. Unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und architektonischer Aspekte, sollen moderne Arbeitsbedingungen gewährleistet und somit den steigenden Anforderungen des wirtschaftlichen Marktes, der energetischen Entwicklung und Aspekten der Zertifizierung in der Produktion entsprochen werden.

Im westlichen Teil des Gewerbegebietes sind neben der Erweiterung des Logistikgebäudes, zwei neue Flachdachgebäude für die Produktion angrenzend an das bestehende Fabrikgebäude im Zentrum des Gewerbegebietes geplant. Im östlichen Bereich sind zusätzliche Flächen für spätere Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen, sowie diverse Umbau- / Sanierungsmaßnahmen bestehender Betriebsgebäude.

Um diese Ziele zu erreichen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Fils“ essenziell, wodurch die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes baurechtlich geregelt werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen und zulässigen Gebäudehöhen neu definiert, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung an den bisher zulässigen Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne orientiert. Die Dächer aller neuen und sanierten Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet und sollen mit extensiver Dachbegründung und PV-Anlagen versehen werden. Das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet wird ganzheitlich der Fils als Vorfluter zugeleitet. Eine Wasserrückhaltung auf den Dachflächen ist gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigung nicht notwendig.

Anfallendes Niederschlagswasser aller Hof- und Verkehrsflächen kann über eine Sedimentationsanlage der Fils zugeleitet werden. Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wodurch eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht wird.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5,7 ha. Davon sind ca. 2,1 ha bereits mit gewerblichen Anlage bebaut, und rund 2,7 ha durch Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Durch den Bebauungsplan werden die Baugrenzen neu festgelegt, wodurch hauptsächlich die bestehende Bebauung gesichert und ausreichend Entwicklungsspielraum für zukünftige bauliche Anlagen zur Verfügung gestellt wird. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer im Verhältnis geringfügigen Zunahme der versiegelten Fläche, wobei an den Randbereichen ausreichend Grünflächen als Puffer zwischen Gewerbe und freier Landschaft

vorgesehen ist. Um die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung zu tragen, wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt.

Der Bebauungsplan fasst bestehende rechtskräftige Bebauungspläne in einem Plan zusammen und erstreckt sich nicht auf eine darüberhinausgehende Fläche. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme. Daher hat er keine Auswirkungen auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung. Mit dem beantragten Vorhaben sind keine chemischen, biologischen, natur- oder sozialräumlichen Einwirkungen oder Mehrfachbelastungen verbunden, die die menschliche Gesundheit zusätzlich beeinträchtigen könnten. Schutzgebiete nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. Weitere Auswirkungen, die über das bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen keine Auswirkungen darauf.

Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheit vorbereitet. Es gehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung aus. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die natürlichen Merkmale. In Bezug auf Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, sowie Biotope besteht durch den Bebauungsplan keine Betroffenheit. Überschwemmungsgebiete im Nahbereich der Fils werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Negative Veränderungen in Bezug auf den Hochwasserschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Weitere in Anlage 2 genannten Gebiete sind nicht betroffen und der Bebauungsplan hat darauf keine Auswirkungen.

Die detaillierten Ergebnisse sind dem Umweltbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9 Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Durch den Bebauungsplan sollen die bereits versiegelten und bebauten Flächen umstrukturiert und bestehende Hallen zum Teil erweitert werden.

Im Plangebiet selbst sind an den Randbereichen zum Ortsrand und entlang der Fils zum Teil Vegetationsflächen vorhanden, die jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden sollen. Weitere potenzielle Habitattflächen befinden sich innerhalb des Kräutergartens, der ebenfalls bestehen bleiben soll und von den Umbaumaßnahmen unberührt bleibt.

Die Habitateignung des Gebietes wird daher als sehr gering eingestuft. Die Vorhandenen Gehölze an den Randbereichen des Gewerbegebietes sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen und bleiben bestehen. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht innerhalb des Gebietes liegen nicht vor.

Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher nicht ersichtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

10 Lärmschutz

Um Immissionskonflikte ausgehend von der Gewerbeentwicklung auf die benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden, wurden die aktuellen und zu erwarteten Geräuschimmissionen am Standort untersucht. Zusätzlich wurde die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Bundesstraße B 466 auf das Plangebiet nach DIN 18005 beurteilt.

Die Ergebnisse wurden in einem gesonderten Gutachten zum Bebauungsplan dokumentiert. Sie zeigen, dass insbesondere an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung entlang der

Gosbacher Straße, durch nicht beschränkte Gewerbeflächen in der Nachtzeit Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Gewerbelärm

Um Überschreitungen der TA Lärm zu vermeiden, wurde der Bebauungsplan in Teilflächen unterteilt und für jede Teilfläche geeignete Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten ist zur Tageszeit ein weitgehend uneingeschränkter Betrieb auf den Teilflächen möglich. Zusätzlich werden für jede Teilfläche innerhalb festgelegter Richtungssektoren Zusatzkontingente definiert, die im Zusammenspiel mit einer optimierten Planung der Gebäude und der Nutzung, in den einzelnen Baufeldern einen eingeschränkten Nachtbetrieb ermöglichen. Die Karte zur Emissionskontingentierung sowie eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse sind im Anhang zur Geräuschimmissionsprognose (Berichtsnummer /- datum: B23515_SIS_01 vom 23.05.2023) dargestellt und liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Verkehrslärm

Die Untersuchung schalltechnischer Immissionen ausgehend von der Bundesstraße auf das Gewerbegebiet zeigen, dass aufgrund der Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schutzmaßnahmen bei Neu- und Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen erforderlich sind.

Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauung vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume und / oder andere bauliche Maßnahmen. Der Nachweis für diese Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die notwendigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen aufgenommen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet, ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht weitgehend den planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und orientiert sich an der derzeitigen Nutzung.

Im Mischgebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Diese sind lediglich im Erdgeschoss zulässig, um die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Die aktuelle Verkaufsfläche im Mischgebiet liegt derzeit bei rund 700m² und beinhaltet den Bestand und die genehmigte Erweiterung. Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist und die überbaubare Grundstücksfläche annähernd ausgeschöpft ist, ist eine flächenhafte Ausweitung des Einzelhandels nicht zu erwarten. Um jedoch langfristig eine Entwicklung weiterer Verkaufsfläche in den Obergeschossen zu vermeiden und somit dem von der Region Stuttgart festgelegten Ziel des Agglomerationsverbotes zu entsprechen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss reduziert.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) geregelt. Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. GE 0,8 und MI 0,6).

Durch das Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes Einklang in den bestehenden städtebaulichen Bestand findet. Die Baugrenzen wurden großzügig definiert, um den Gewerbetreibenden ausreichend Spielraum in der Planung zu lassen.

11.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt und somit auch Baukörper zugelassen, deren Gebäudelänge 50m überschreiten darf. Diese Festsetzung ist im Gewerbegebiet notwendig, um auch großflächige Produktion – und Gewerbehallen errichten zu können.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der bestehende Kräutergarten erhalten bleibt.

11.5 Stellplätze und Garagen

Um für alle Besucher und Mitarbeiter der Kräuterhauses ausreichend Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, werden Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Lediglich auf Flächen mit Leitungsrecht oder mit Pflanzgeboten, sowie auf Flächen die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, sind diese nicht zulässig.

11.6 Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

Gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) besteht außerhalb des Erschließungsbereiches entlang der Bundesstraße B 466 ein Anbauverbot für bauliche Anlagen, da aus dem Bestand nachrichtlich übernommen wurde. Innerhalb des Anbauverbotes sind aus verkehrstechnischen Sicherheitsgründen keine baulichen Anlagen zulässig.

11.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung der Randbereiche werden zum Ortsrand und zur angrenzenden Fils private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen verschiedenen Zwecken. In erster Linie als Pufferfläche zwischen dem bestehenden Gewerbe und der freien Landschaft, oder als Gewässerrandstreifen zum Schutz des Filsufers mit seiner Vegetation.

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

Um die ökologische Funktion der Fils zu erhalten, deren Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern, sind Gewässerrandstreifen festgesetzt. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses wertvollen Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flachdächer, die nicht zur Solarenergienutzung genutzt werden, oder aus anderen technischen Gründen nicht bepflanzt werden können, zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert. Für die Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können, ist je 350m² Dachfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch die festgesetzten Maßnahmen kann das Gewerbegebiet weiter durchgrünt werden.

11.9 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um die Stellplatzflächen innerhalb des Gewerbegebietes weiter zu durchgrünen, wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches gewährleistet, dass je 5 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt wird. Zusätzlich sind durch ein flächenhaftes Pflanzgebot am Ortsrand zu Gosbach, weitere Pflanzungen von Laub, Obstbäumen oder sonstigen Strauchgruppen vorgesehen, die einen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

11.10 Geh- und Fahrrechte

Um die im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten, sind im Bebauungsplan diverse Leitungen zugunsten der Planungsträger festgesetzt.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung werden im Gewerbegebiet nicht definiert, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum zu schaffen. Lediglich im Mischgebiet wird die Dachform festgelegt, um ein harmonischen Übergang zur umgebenden Bestandsbebauung zu gewährleisten.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

12.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen und der freien Landschaft sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,7 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	56.855 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.550 m ²	3 %
Öffentliche Grünfläche	5.187 m ²	9 %
Private Grünfläche	996 m ²	2 %
Nettobauland	48.863 m²	86 %
Mischgebiet	4.024 m ²	
Gewerbegebiet	44.839 m ²	

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18