



GEMEINDE BAD DITZENBACH

BEBAUUNGSPLAN „SÄNDER-NORD“ IN GOSBACH

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Entwurf vom 26.02.2015

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	17.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	04.11.2013 bis 06.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	30.10.2013
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	26.02.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	10.08.2015 bis 25.09.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	31.07.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bad Ditzgenbach, den

.....
Herbert Juhn
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 28.07.2015

A) **Satzung über den Bebauungsplan "Sänder-Nord"**

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung
Umweltbericht

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Sänder-Nord" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Bad Ditzenbach, den

(Bürgermeister Herbert Juhn)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Sänder-Nord“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE1) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandel und sonstigen Handelsbetrieben. Unter den Begriff des Einzelhandels fallen nicht die Betriebe, die ausschließlich die eigenen produzierten Waren und Produkte verkaufen. Deren Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Anlagen für sportliche Zwecke, (4) Tankstellen. <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Gewerbliche Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind nicht zulässig.</p>
GE	<p>Gewerbegebiet (GE2) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind bauliche Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Höhe von 11,00 Meter.</p>
SO	<p>Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VK) zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.250 m² Verkaufsfläche <p>Nebensortimente dürfen dabei nicht mehr als 10 % (von 1.250 m²) der Verkaufsfläche einnehmen.</p> <p>Gewerbliche Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind nicht zulässig.</p>

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. GH _{max} =8,00 m	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Gebäudehöhe kann im GE1 und im SO für technische Aufbauten (Aufzugschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtbauwerks über Normal Null (NN).</p>

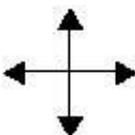
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Abweichende Bauweise (a) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.</p>
o	<p>Offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p>

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Überdachungen und Vordächer sind bis zu einer maximalen Größe von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei haben diese jedoch einen Abstand von 1 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	---

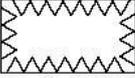
6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind sowohl im Gewerbe- wie auch im Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen für Pflanzgebote und von Bebauung freizuhalten Bereiche sind zu beachten.</p>
--	---

7. Von der Bebauung freizuhalten Bereiche

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) – § 9 bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – von baulichen Anlagen (inklusive Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen) freizuhalten.</p>
---	--

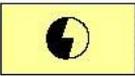
8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

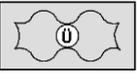
9. Versorgungsflächen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p>Versorgungsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrizität
---	---

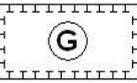
10. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Wasserflächen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Die Flächen für den Hochwasserschutz dienen im Falle eines Hochwassers als Retentionsraum für das angrenzende Gewässer. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen werden. Bauliche und sonstige Anlagen sind nur zulässig, wenn sie durchströmbar sind und keinen Einfluss auf den Retentionsraum haben.</p>

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

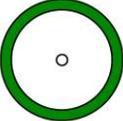
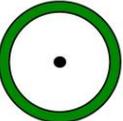
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zur Umweltprüfung ist der Gewässerrandstreifen entlang der Fils gem. den Vorgaben in Punkt 7.2.1 des Umweltberichts zu entwickeln und zu pflegen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers (Fils). Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>

12. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Die Flächen sind entsprechend den Darstellungen im Maßnahmenplan zum Umweltbericht und den Vorgaben in den Punkten 7.2.2 bis 7.2.4 des Umweltberichts anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen.</p> <p>Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p>

	<p>Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Verkehrsgrün Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken sind zulässig.</p>
	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den im Maßnahmenplan zur Umweltprüfung eingetragenen Standorten sind entsprechend den Vorgaben in Punkt 7.2.2 und 7.2.4 des Umweltbericht standortgerechte Laub- und Obstbäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume möglichst artgleich zu ersetzen.</p>
	<p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Nicht überdachte private Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14- 16 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen (vgl. Punkt 6.2.6 des Umweltbericht).</p> <p>Im SO können die Baumstandorte von der Lage der Stellplätze abweichen, solange gewährleistet ist, dass der Parkplatz ausreichend durchgrünt ist.</p> <p>Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p>Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u></p> <p>Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zur Umweltprüfung sind gem. den Vorgaben in Punkt 6.1.3 des Umweltberichts die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p> <p>Höhenveränderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sind im Kronentrauf der Bäume nicht zulässig.</p>

	<p>Pflanzliste:</p> <p>Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> </table> <p>Obstbäume Gebräuchliche, gebietstypische und widerstandsfähige Sorten sowie heimisches Wildobst</p> <p>Sträucher, Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Kriechende Ackerrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td>Salweide</td></tr> <tr><td>Salix purpurea</td><td>Purpurweide</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Wildbirne	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling	Tilia cordata	Winterlinde	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose	Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Acer campestre	Feldahorn																																																						
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																																						
Carpinus betulus	Hainbuche																																																						
Fraxinus excelsior	Esche																																																						
Prunus padus	Traubenkirsche																																																						
Prunus avium	Vogelkirsche																																																						
Pyrus communis	Wildbirne																																																						
Quercus robur	Stieleiche																																																						
Quercus petraea	Traubeneiche																																																						
Sorbus aucuparia	Vogelbeere																																																						
Sorbus domestica	Speierling																																																						
Tilia cordata	Winterlinde																																																						
Acer campestre	Feldahorn																																																						
Carpinus betulus	Hainbuche																																																						
Cornus sanguinea	Hartriegel																																																						
Corylus avellana	Hasel																																																						
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																						
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																																						
Ligustrum vulgare	Liguster																																																						
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																						
Prunus spinosa	Schlehe																																																						
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose																																																						
Rosa canina	Hundsrose																																																						
Salix caprea	Salweide																																																						
Salix purpurea	Purpurweide																																																						
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																						
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																																						

13. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lagerung von Heizöl</p> <p>Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist zum Schutz vor hohen Grundwasserständen bei Hochwasser nur in auftriebssicherer Bauweise zulässig.</p>
	<p>Wasserdichte Keller</p> <p>Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen bei Hochwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (weiße Wanne) hergestellt werden.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sänder-Nord“
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachneigung der Hauptgebäude</p> <p>siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Für alle baulichen Anlagen gilt:</u></p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten und notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, sowie Vordächer.</p> <p>Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>Fassaden:</u></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 30 m² zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Im GE₁ und SO sind freistehende Werbeanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² zulässig. Sie sind nicht zulässig auf Flächen für Pflanzgebote oder auf Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die maximale Höhe entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Im GE₂ sind freistehende Werbeanlagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie sind nicht zulässig auf Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die maximal zulässige Ansichtsfläche beträgt 40 m². Die maximale Höhe entspricht der unter Art der baulichen Nutzung festgesetzten Höhe.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Einfriedigungen und Stützbauwerke</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützbauwerke einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten, welcher zu begrünen ist. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p> <p><u>Private Erschließungsflächen</u></p> <p>Oberirdische Stellplätze und Zuwege sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Alle anderen Befestigungen der Erschließungsflächen (Zufahrten, Hofbereiche, Lagerflächen) können dagegen auch mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden.</p>
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Das im Sondergebiet von den befestigten Flächen (Zufahrt, Stellplätze, Anlieferbereich) abfließende Niederschlagswasser ist entweder direkt in den Mischwasserkanal einzuleiten oder auf dem privaten Grundstück zu reinigen und anschließend der Fils zuzuführen.</p> <p>Die Reinigungsanlage ist gem. Merkblatt DWA-M 153 zu bemessen und zu wählen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. 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. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 2 m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begrünen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Göppingen sollte zwei Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
5. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
6. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden oder werden innerhalb eines Wasserschutzgebietes errichtet, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.
7. Bauzeitenbeschränkung:
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldreifmachung im Zeitraum Oktober bis Februar vorzusehen.
8. Entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg ist gegenüber landwirtschaftlichen Flächen mit Einfriedigungen und Stützmauern sowie mit Bäumen und Sträuchern ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Bad Ditzenbach ist ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen vorhanden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind keine weiteren Entwicklungsflächen enthalten, die vorhandenen Gewerbegebiete sind entweder bereits bebaut oder die Bauplätze verkauft. Daher ist die Ausweisung eines zusätzlichen kleinen Gewerbegebiets erforderlich. Außerdem hat ein örtlicher Nahversorger Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten, die mit der Erschließung eines neuen Gewerbegebiets unterstützt werden könnten. Die für den EDEKA-Markt benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Die Planung sieht vor, das bestehende Gewerbegebiet „Sänder“ nach Norden auszuweiten, um den gestiegenen Bedarf der örtlichen Betriebe an Gewerbebauflächen decken zu können. Hierfür soll die Fläche zwischen der Bundesstraße B 466, der Fils und dem Albastieg der Bundesautobahn A 8 erschlossen werden.

Das Gebiet soll im Bereich der Einmündung nach Drackenstein (K 1447) an die Bundesstraße angebunden werden und eine Stichstraße mit Wendeplatte erhalten. Um die Gewerbe- und Sondergebietsflächen herum sind große Freiflächen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als Retentionsflächen für Hochwasserereignisse vorgesehen. Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen die für den Ausbau der Autobahn A 8 benötigten Flächen für die Baustelleneinrichtung und die Baustellenzufahrt an. Außerdem soll nach dem Ausbau der Autobahn 8 die Bundesstraße 466 so verlegt werden, dass sie südwestlich am Geltungsbereich vorbeiführt. Derzeit ist jedoch nicht bekannt, ob der Ausbau der A8 überhaupt weitergeführt wird und ob damit die bauzeitige Anschlussstelle sowie die Freihaltefläche für den Bau der B 466 neu weiterhin benötigt werden. Dennoch soll einem Konflikt mit der weiteren Entwicklung im Westen aus dem Weg gegangen werden, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans vorerst auf den Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der A8 angepasst wurde.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzenbach hat aus diesem Grund am 17.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sänder-Nord“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Bad Ditzenbacher Teilorts Gosbach. Es wird im Osten durch die Abgrenzung des Planfeststellungsverfahrens „sechsstreifiger Ausbau der A8 zwischen Mühlhausen und Hohenstadt (Albaufstieg)“ begrenzt. Die nördliche Abgrenzung bildet die Fils. Die südliche Grenze wird durch die B 466 gebildet. Und im Osten endet der Geltungsbereich mit dem Flurstück 1161. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 24.024 m² (2,40 ha).

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Bei der Gemeinde Bad Ditzenbach, die keine zentralörtliche Funktion aufweist, handelt es sich um eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) dargestellt. Ziel dieses Vorbehaltsgebietes ist es, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern sowie die biologische Vielfalt zu sichern und zu fördern. Den Belangen des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Oberzentrum, bzw. in den Mittel- und Unterzentren zulässig, (PS 3.3.7 (Z) Landesentwicklungsplans 2002 -LEP-).

Nach Plansatz (PS) 3.3.7 (Z) des LEP und PS 2.4.3.2.2 Abs. 4 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart sind Einzelhandelsgroßprojekte, die **ausschließlich der Grundversorgung** der Einwohner dienen **und** keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, (PS 3.3.7.2 Satz 2 (Z) des LEP mit Begründung).

Die raumordnerische Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (s. Vorgaben des LEP und des Regionalplans, insbes. Integrations- und Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) ist durch ein Gutachten nachgewiesen.

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Deggingen / Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet noch keine.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet liegt etwas unter dem Straßenniveau der B 466 und fällt leicht nach Nordosten ab.

Geologie/ Hydrogeologie

Die Talau des Filstals ist von mächtigen quartären Ablagerungen verfüllt. Diese bestehen aus schlecht sortierten, lehmigen Talkiesen („Leberkies“), die teilweise von Auelehmen überdeckt und mit Hangschuttablagerungen aus den Talrandbereichen verzahnt sind. Der tiefere Untergrund wird von den Gesteinen des obersten Braunen Jura aufgebaut. Dies sind überwiegend feinsandige Tonsteinschichten mit eingeschalteten Kalksteinbänken.

Das obere Filstal kommt in der Erdbebenzone 0 (gemäß DIN 4149; 2005), geologische Untergrundklasse R zu liegen.

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Eine Übersicht zu den Baugrundverhältnissen der Bauplätze gibt der Baugrundbericht der Ingenieurgesellschaft VTG Straub vom 25.02.2015. Der Bericht legt die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Gebiet dar und stellt die bautechnischen Folgerungen zusammen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Schutzgebietsausweisungen. Nur der Bereich entlang der Fils ist nach der Anlange zu § 32 NatSchG als naturnahe Auwälder, Röhrichtbestände und Riede sowie als natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer geschützt.

Die Fils mit seinen Uferbereichen gehört auch zum Landschaftsschutzgebiet „Bad Ditzgenbach“ (LSG-Nr. 1.17.071), welches sich in nördliche Richtung über weite Teile des Gemeindegebiets erstreckt.

Nördlich der Fils befinden sich ein FFH- und Vogelschutzgebiet. Aufgrund des Abstandes ist keine Vorprüfung erforderlich. Im Umweltbericht wird jedoch darauf eingegangen.

Das Plangebiet liegt zukünftig im Heilquellenschutzgebiet. Erdwärmennutzung oder Grundwasserwärmepumpen sind daher nur beschränkt zulässig.

Weite Teile des geplanten Gewerbegebiets liegen laut Hochwassergefahrenkarte im Gefahrenbereich von HQ 100. Die Flächen entlang der Fils selbst befinden sich im Überschwemmungsgebiet „Oberlauf der Fils“.

Gewässer/ Überschwemmungsflächen

Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Gebietes innerhalb der Überflutungsflächen liegt. Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ein. Diese Flächen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch einen ausreichenden Abstand der Bauflächen und eine gewisse höhenmäßige Veränderung können jedoch das Gewerbegebiet geschützt und die erforderlichen Rückhalteflächen erhalten bzw. ausgeglichen werden, ohne die Hochwassersituation zu verschärfen.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet wird durch eine Erschließungsstraße an die Bundesstraße 466 und das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Bundesstraße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Durch die Bushaltestellen in der Wiesensteiger Straße (ca. 100 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 1136 (Bundesstraße 466) gehört dem Bund.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Die Planungen haben keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete, da die betroffenen Bereiche von der Bebauung freigehalten werden.

Um ausschließen zu können, dass die Planung Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat, wurde von der Gemeinde ein hydraulisches Gutachten in Auftrag gegeben. Durch iterative Berechnungen sollte die Planungsvariante ermittelt werden, die eine möglichst große Ausdehnung des Gewerbegebiets erlaubt. Vorgabe für die Berechnungen war, dass es zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für Ober- und Unterlieger kommt und die notwendige Retentionsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden kann. Die hydraulischen Berechnungen haben ergeben, dass das durch die geplante Bebauung verlorene Retentionsvolumen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wieder ausgeglichen werden kann. Das Gewerbegebiet hat nach den hierzu durchgeführten Berechnungen keinen negativen Einfluss auf die Hochwassersituation, d.h. es würden sich ober- und unterhalb des geplanten Gewerbegebietes keine relevanten Veränderungen der Wasserspiegellagen und der Fließgeschwindigkeiten ergeben.

Um die Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des seit Jahren in Gosbach ansässigen Edeka-Marktes einschätzen zu können, wurde bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Wirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters beauftragt. Das im März 2013 erstellte Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Bei dem **Standort** handelt es sich um eine städtebauliche Randlage.
- Das **Einzugsgebiet** des geplanten Lebensmittelvollsortimenters umfasst neben Bad Ditzenbach die Kommunen Gruibingen, Mühlhausen im Täle, Wiesensteig und Drackenstein mit zusammen ca. 9.280 Einwohnern. Insgesamt ist im Lebensmittelbereich derzeit ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,4 Mio. € vorhanden. Eine weitergehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes wird durch die umliegenden Wettbewerbsstandorte in Deggingen, Laichingen, Weilheim/Teck und Geislingen a. d. Steige unterbunden.
- Der geplante Markt würde eine **Umsatzleistung** von ca. 4,6 Mio. € generieren, wovon ca. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen würden. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.250 m² würde sich hierbei eine Flächenproduktivität von ca. 3.680 € / m² VK ergeben, was zwar als unterdurchschnittlich anzusehen ist, jedoch eine nachhaltige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes handelsseitig sicherstellt.

- Bei der Berechnung der **Auswirkungen** des Vorhabens ist die derzeitige Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes im Gewerbegebiet „Im Sänder“ von derzeit rd. 2,9 Mio. €, davon 2,5 Mio. € im Lebensmittelbereich und 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte angemessen zu berücksichtigen. Diese Umsatzleistung ist als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den Anbietern im Untersuchungsraum einzuordnen, da sie bereits heute am Standort gebunden ist. Für die weitere Bewertung wird davon ausgegangen, dass am Altstandort keine Nutzung als Lebensmittelmarkt mehr erfolgt.
- Die darauf aufbauende **Auswirkungsanalyse** ergab, dass die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. An allen untersuchten Standorten liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte unterhalb von städtebaulich relevanten Schwellenwerten. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Nahversorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.
- Insofern wird durch die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Bad Ditzenbach die Nahversorgung sowohl in der Gemeinde Bad Ditzenbach selbst als auch in den westlich anschließenden Kommunen ohne nennenswertes Versorgungsangebot verbessert und somit durch die Sicherung des Edeka-Standortes in Bad Ditzenbach die Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsraumes zeitgemäß aufgestellt.
- Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass durch das Vorhaben derzeit lediglich das **Beeinträchtungsverbot** eingehalten wird. Bezüglich des **Integrationsgebotes** bleibt zu konstatieren, dass es sich bei dem Standort um eine städtebauliche Randlage handelt. Zwar kann der Standort eine gewisse fußläufige Versorgungsfunktion erfüllen, jedoch besteht kein unmittelbarer Anschluss an den Ortskern von Bad Ditzenbach. Hierbei ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass aufgrund der schwierigen topographischen Situation in der Gemeinde derzeit kein anderer Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht und dass es sich bei dem Standort nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung und eine damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung zur Standortsicherung des für die Nahversorgung bedeutsamen Edeka-Marktes handelt. Unter versorgungsstrukturellen Aspekten werden sich somit gegenüber dem Altstandort keine Änderungen ergeben.
- Bezüglich der **raumordnerischen Kernregelung** ist zu konstatieren, dass Bad Ditzenbach derzeit keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist und dort somit grundsätzlich Einzelhandelsgroßprojekte nicht zulässig sind. Jedoch erfüllt der Edeka-Markt eine wichtige Rolle zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Bad Ditzenbach, so dass die Verlagerung und Erweiterung einer zukunftsfähigen Standortsicherung des Edeka-Marktes in Bad Ditzenbach dient. In Ausnahmefällen kommen jedoch zur Sicherung der Grundversorgung Standorte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht. Im Fall von Bad Ditzenbach greift diese Ausnahmeregelung aufgrund der dort vorhandenen besonderen raumstrukturellen Gegebenheiten (geringe Wettbewerbssituation, geringe Bevölkerungsdichte, ländlich strukturiertes Umland).
- Das **Kongruenzgebot** wird bei der Annahme der Status-quo-Situation nicht eingehalten. Lediglich 65% der zu erwartenden Umsatzleistungen werden mit Kunden aus der Gemeinde Bad Ditzenbach erzielt. Perspektivisch wird sich hier jedoch voraussichtlich durch die Realisierung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Mühlhausen eine Verringerung der Kundenzuführeffekte an den Standort Bad Ditzenbach ergeben. Netto belegt eine strategische Standortlage im Kreuzungsbereich der B 466 und der Landesstraße nach Wiesensteig. Dadurch werden die Kunden aus Mühlhausen, Wiesensteig und Gruibingen „abgefangen“, bevor sie nach Bad Ditzenbach kommen. Dadurch ist zu erwarten, dass durch die abnehmenden Kundenanteile aus dem überörtlichen Einzugsgebiet das Kongruenzgebot (70 % Umsatzanteil aus Bad Ditzenbach) eingehalten wird.

Damit der durch das Gebiet entstehende zusätzliche Verkehr über das bestehende Straßen- und Wegenetz problemlos aufgenommen werden kann, ist die Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur auf der B466 sowie eine Querungshilfe für Fußgänger erforderlich. Die Planung des Umbaus des Verkehrsknotenpunktes basiert auf einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015.

VII. Standort- und Planungsalternativen

Andere Standorte, als den geplanten im Gewerbegebiet „Sänder-Nord“, sind für die Errichtung eines Nahversorgers in der Gemeinde Bad Ditzgenbach derzeit nicht vorhanden. Die Integration eines modernen Lebensmittelmarktes (inkl. einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen) ist in den kleinteilig strukturierten Ortskernen von Bad Ditzgenbach und auch Gosbach nicht möglich.

Doch auch wenn der Standort sich nicht in zentraler Einkaufslage im Ortsteil Gosbach befindet, verschlechtern sich die Standortrahmenbedingungen im Vergleich zum derzeitigen Standort im Gewerbegebiet „Im Sänder“ nicht. Der Standort ist aus allen Richtungen des Gemeindegebietes gut und schnell zu erreichen. Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit besteht zumindest für die westlichen Wohnlagen des Ortsteils Gosbach eine gewisse fußläufige Versorgungsfunktion. Die östlichen Wohnlagen Gosbachs, welche sich in Hanglage befinden, sind hingegen nur noch schwer fußläufig zu erreichen. Jedoch ist durch die vorhandene bewegte Topografie anzunehmen, dass Versorgungseinkäufe schon heute überwiegend mit dem PKW getätigt werden.

Auch für das geplante Gewerbegebiet als Ausweichfläche für ortsansässige Gewerbebetriebe mit Erweiterungsbedarf steht in der Gemeinde Bad Ditzgenbach keine Alternative zur Verfügung. Durch die topographischen Gegebenheiten sowie die in den Naturraum eingebettete Lage der drei Ortsteile ist weder in Gosbach, noch in der gesamten Gemeinde Bad Ditzgenbach eine zusammenhängende Fläche für ein Gewerbegebiet vorhanden. Im Innenbereich sind keine weiteren Entwicklungsflächen enthalten, die vorhandenen Gewerbegebiete sind bereits bebaut oder die Bauplätze verkauft.

Am Standort „Sänder-Nord“ besteht dagegen die Möglichkeit, ein kleines, kompaktes und dem aktuellen Bedarf entsprechendes Gewerbegebiet auszuweisen. Damit kann der Flächenverbrauch reduziert und die in Anspruch genommenen Flächen sowie die herzustellende Infrastruktur sinnvoll ausgenutzt werden.

VIII. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen wurde im Scoping ermittelt und festgelegt. Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise der Erhalt des Ufergehölzes, der vorhandenen Wiesen im Nordosten und der Einzelbäume im Bereich der Grünfläche, die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung, die direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Fils, die zwingende Herstellung einer Dachbegrünung und der Wiedereinbau des Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindern auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Pflanzgebote, ein Gewässerrandstreifen, die Ausbildung der öffentlichen Grünflächen als Feuchtwiese mit Obstbäumen und Retentionsmulde sowie als Fettwiese mit Obstbäumen festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend Möglichkeiten zur vollständigen Kompensation bestehen, wird der verbleibende Ausgleichsbedarf über externe Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang abgewickelt. Hierfür werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde herangezogen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe, einschließlich der externen Kompensationsmaßnahme bzw. Anrechnung von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto, verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

IX. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Dabei sind unter anderem Vögel und Fledermäuse untersucht worden. Es wurde auch geprüft, ob die Zauneidechse im Gebiet vorkommt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in einem separaten Bericht dargestellt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet zumindest im nördlichen Teil eine sehr hohe Bedeutung für Vögel und Anhang-IV-Arten wie Fledermäuse oder sonstige Säuger aufweist. Die wertvollen Bereiche konzentrieren sich dabei auf die Fils einschließlich angrenzender Hochstauden- und Gehölzbereiche. Diese sind von den Flächenumwandlungen nicht betroffen, jedoch können hier während der Bauzeit Sekundärwirkungen in Form von Lärm und visuellen Störungen durch den Baubetrieb auftreten, die jedoch temporär begrenzt sind und sich nicht dauerhaft auf die Populationen auswirken.

Holzbewohnende Käfer-Arten wurden bei den Untersuchungen in den verdächtigen Bäumen nicht nachgewiesen.

Reptilien wurden trotz günstiger Witterung auf den potenziell geeigneten Flächen im Gebiet nicht aufgefunden, für Amphibien liegt keine Eignung im Gebiet vor.

Tag- und Nachtfalter: im Bereich der Hochstaudensäume am Gewässer wurden Wirtspflanzen von Anhang-IV-Arten gefunden, Imagines jedoch nicht. Die Hochstaudenbestände sind von der Planung nicht betroffen, so dass auch kein Lebensraumverlust für gefährdete Arten zu befürchten ist.

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung ausgeschieden werden. Dementsprechend liegt auch bei diesen keine Berührung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vor.

Betroffenheit und Prüfung der Verbotstatbestände

Zauneidechse:

Im Untersuchungsraum wurde die Zauneidechse nicht nachgewiesen, es besteht jedoch eine potenzielle Eignung von Teilflächen. Das Obere Filstal eignet sich aufgrund der Höhenlage nur bedingt für die Zauneidechse, die niedrigere Lagen bevorzugt.

Aufgrund der Tatsache, dass diese nicht von Individuen besiedelt sind, ist ein Verbotstatbestand durch § 44, Abs. 1, 2 oder 3 nicht zu befürchten

Fledermäuse:

Das Gebiet ist aufgrund der Lage am Bach und seiner Gehölzausstattung als Jagdrevier für Fledermäuse von Bedeutung, was durch die Detektorbegehungen aufgezeigt wurde. Aufgrund des Mangels an aktuellen Baumhöhlen sind Quartiere weitgehend auszuschließen, und konnten auch nicht nachgewiesen werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich dadurch nicht.

Vögel:

Bei den festgestellten Arten handelt es sich sowohl um Arten, die an Siedlungstätigkeit und Anwesenheit des Menschen angepasst sind (Kulturfolger), als auch um Arten der Vorwarnliste und der Roten Listen. Der als Brutvogel im Gebiet nachgewiesene Halsbandschnäpper ist zudem eine Anhang-I-Art der FFH-Richtlinie.

Hinsichtlich der Betroffenheit wurden die einzelnen Artengruppen und deren nachgewiesenen Vertreter im Untersuchungsraum beleuchtet

- Bodenbrüter (hier nur Goldammer)
- Gebüsch-, Frei- und Gebäudebrüter
- Höhlenbrüter und
- Nahrungsgäste sowie Überflieger (Greifvögel oder Schwalben auf Nahrungssuche)

Ein Verbotstatbestand durch § 44 Abs. 1, 2 oder 3 ist für keine der Arten mit Ausnahme der Höhlenbrüter insbesondere dem Grauschnäpper zu befürchten. Für diese Arten werden CEF-Maßnahmen ergriffen, da die entfallenden Baumhöhlen den begrenzenden Faktor darstellen.

Maßnahmen

Verminderungs-Maßnahmen:

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden aufgezeigt und werden im Bebauungsplan durch Festsetzung (Pflanzbindung) umgesetzt.

CEF- Maßnahmen:

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) werden dann notwendig, wenn für eine Tierart oder Artengruppe ein Verbotstatbestand zu befürchten ist.

Zur Verhinderung eines Verbotstatbestandes sind vor Baubeginn für die entfallenen Baumhöhlen zu ergreifen. Es werden als Ausgleich für die entfallenden Bäume des Geltungsbereiches im räumlich-funktionalen Zusammenhang Nisthilfen angebracht.

Diese Kästen müssen per Definition („vorgezogene“ Ausgleichsmaßnahmen) rechtzeitig vor dem Fällen der Bäume des Geltungsbereiches im Umfeld angebracht werden, am besten in den Wintermonaten vor der kommenden Brutsaison.

Für die restlichen Arten sind aufgrund der vorangegangenen Ausführungen keine Verbotstatbestände zu befürchten und somit auch keine weiteren CEF-Maßnahmen notwendig.

X. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Die Bauplätze im Gebiet werden über eine Stichstraße mit Wendepalte und Anschluss an die B 466 im Bereich der Einmündung nach Drackenstein (K 1447) erschlossen. Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 466, welche von Mühlhausen nach Geislingen an der Steige führt.

Zur Anbindung des Plangebiets soll auf der B 466 ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen entstehen. Dieser ermöglicht dem aus Richtung Mühlhausen i. T. kommenden Verkehr ein Aufstellen und Abbiegen zum Baugebiet „Sänder-Nord“, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der B 466 zu behindern.

Als Grundlage der Planung wurde im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung sollte geklärt werden, ob die leistungsfähige Erschließung des Baugebiets über den Knoten B466/K1447 mit Errichtung eines neuen Linksabbiegestreifens von der B466 zum Baugebiet Sänder-Nord möglich ist und welche Anforderungen an die Gestaltung des umgebauten Knotens zu stellen sind. Im Ergebnis konnte die Untersuchung aus verkehrsplanerischer Sicht der vorgeschlagenen Erschließung zustimmen.

Zur fußläufigen Anbindung des Gebiets soll die Bundesstraße B 466 im Bereich der zukünftigen Linksabbiegespur eine Querungshilfe erhalten. Damit ist das geplante Gewerbegebiet auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Bebauung

Das Plangebiet wird zum Teil als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Planung sieht hier zwei Gewerbebauplätze mit einer Größe von 1.106 m² und 1.945 m² vor. Im Osten des Gewerbegebiets soll ein weiteres Gewerbegrundstück mit einer Größe von 128 m² entstehen. Diese Fläche ist für die Errichtung eines Werbepylons zur Ausschilderung des Einkaufszentrums Gosbach an der Drackensteiner Straße vorgesehen.

Im Zentrum des Plangebiets wird eine 7.062 m² große Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Auf diesem Grundstück soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 Quadratmeter entstehen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Ausrichtung des Plangebiets wurde darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

Langfristig ermöglicht die städtebauliche Planung eine Erweiterung des Plangebiets nach Westen hin. Nach Abschluss der Bauarbeiten an der BAB A 8, wenn die Flächen für die Baustelleneinrichtung und die Baustellenzufahrt nicht mehr benötigt werden, kann das Gewerbegebiet um etwa zwei Bauplätze erweitert werden. Die Lage der Erschließungsstraße lässt dies ohne weiteres zu.

Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Ein großer Teil des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In dieser etwa 0,6 ha großen Fläche zwischen den Gewerbebauplätzen bzw. der Erschließungsstraße und der Fils soll der Gewässerrandstreifen erhalten und die Retentionsflächen zur Rückhaltung der Wassermassen im Hochwasserfall ausgebildet werden. Außerdem sollen in diesem Bereich die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft umgesetzt werden. Die öffentliche Grünfläche soll einen verträglichen Übergang zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Naturraum schaffen.

Landwirtschaft

Bis zur endgültigen Bebauung der Grundstücke können diese weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die Nutzung der Grundstücke außerhalb des Plangebiets hat die Planung keine Auswirkungen.

2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt über das örtliche Wassernetz. Um auch im Fall eines Brandes ausreichend Löschwasser vorhalten zu können, ist innerhalb des Plangebiets eine befestigte Feuerwehrezufahrt zur Fils vorgesehen. Hier kann die Feuerwehr zusätzliches Löschwasser entnehmen.

Entwässerung

Das Schmutzwasser der Grundstücke sowie der südliche Teil der Straßenentwässerung und die Parkplatzflächen des Sondergebiets werden an die Mischkanalisation angeschlossen. Sollte eine Entwässerung des Parkplatzes aufgrund der Höhenlage des Kanals nicht möglich sein, so kann das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen des Sondergebiets alternativ der Fils zugeführt werden. In diesem Fall wäre das abfließende Niederschlagswasser jedoch vor der Einleitung in die Fils zu reinigen. (Die Wahl der Reinigungsanlage sowie die Bemessung der Anlage

ist nach Merkblatt DWA-M 153 durchzuführen und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.)

Der restliche Teil der Straßenentwässerung wird breitflächig in die Grünzone nördlich der Erschließungsstraße abgeleitet.

Die Entwässerung der Dachflächen soll entweder direkt in die Fils oder über die geplante Retentionsmulde für das im Hochwasserfall anstehende Wasser in die Fils erfolgen. Die dazu erforderlichen Straßenquerungen werden im Zuge der Erschließung oberflächennah hergestellt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der im Gebiet hoch anstehenden Grundwasserstände nicht möglich (siehe Baugrundbericht).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Baugebiets soll zukünftig als **Gewerbegebiet (GE)** genutzt werden. Im GE₁, welches für die beiden großen Gewerbebauplätze im Westen und Osten gilt, sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell unzulässig, da diese zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden bestehenden sowie der geplanten Bebauung mit ihren Nutzungen führen würden. Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe werden, mit Ausnahme vom Verkauf eigenproduzierter Waren, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dem Verhindern einer Einzelhandelsagglomeration. Damit wird sichergestellt, dass ein möglicher Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen - insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden - entfaltet.

Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist im GE₁ nicht zulässig, da vermieden werden soll, dass die Lage an der viel befahrenen Bundesstraße zu Zwecken der Fremdwerbung ausgenutzt wird und ein Ausufern der Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigen würde. Die für die im Plangebiet entstehenden Betriebe notwendigen Werbeanlagen zum Hinweis auf Leistung und Ort des Betriebs sind von dieser Regelung nicht betroffen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Da die örtlichen Gewerbe- und Gastronomiebetriebe, die sich abseits der Ortsdurchfahrt befinden, ohne Hinweisschilder an den viel befahrenen Straßen zu Ort und Leistung des Betriebs nur schwer überleben können, sind auf dem Grundstück im GE₂ bauliche Anlagen zur Außenwerbung zulässig. Hier können Hinweise auf örtliches Gewerbe und Gastronomie angebracht werden.

Neben der Nutzung als Gewerbegebiet ist für einen Teil des Baugebiets die Nutzung als **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)** vorgesehen. Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans sowie entsprechend dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters ist innerhalb des Sondergebiets ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.250 m² Verkaufsfläche, wovon maximal 10 % für Nebensortimente genutzt werden können, zulässig. Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden hat.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe variiert im GE₁ und im SO zwischen 8 und 9 m. Damit sind örtlich übliche Gewerbebetriebe sowie ein Le-

bensmittelmarkt möglich. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist bezogen auf die Bezugshöhe, welche für jeden Bauplatz individuell festgelegt wird. Die Bezugshöhen orientieren sich dabei an den geplanten Straßenhöhen sowie am bestehenden Gelände.

Durch die etwas höhere maximale Gebäudehöhe im GE₂ soll die Errichtung einer Werbeanlage möglich werden, die aufgrund ihrer Größe die benötigte Aufmerksamkeit erzielt und ausreichend Platz für alle interessierten Betriebe bietet, ohne dabei jedoch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu haben.

Bauweise

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen wird für diesen Bereich bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten. Im Gewerbegebiet (GE₁) gilt die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen für jedes Baugrundstück einzeln mit einem möglichst großzügigen Bau- fenster festgesetzt.

Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigungen der durchgrüneten Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums. Offene Stellplätze sind dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, insofern diese nicht mit von der Bebauung freizuhaltenden Flächen überlagert sind.

Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Um dies zu sichern, wird im Bebauungsplan entlang dem Fahrbahnrand der B 466 ein Streifen festgesetzt, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wird das Anbauverbot auf eine Breite von 10 m reduziert.

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der zukünftigen Erschließungsstraße ist ein ca. 30 m langes Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen. Dieses soll ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren in den Kreuzungsbereich der B 466 ermöglichen.

Flächen für den Hochwasserschutz

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Fils sind zusätzlich als Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen und dienen im Falle eines Hochwassers als Retentionsraum für das angrenzende Gewässer. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen werden, wenn dadurch das zur Verfügung stehende Retentionsvolumen negativ beeinflusst werden könnte. Zulässig sind - nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde - lediglich höhenmäßige Geländeänderungen, welche das Retentionsvolumen vergrößern und dem Hochwasserschutz dienen.

Gewässerrandstreifen

Um die ökologische Funktion der Fils zu erhalten, deren Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern, ist ein Gewässerrandstreifen entlang der Fils festgesetzt. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses wertvollen Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten. Zusätzlich zum Bestand soll der Uferbewuchs im Bereich des Gewässerrandstreifens weiter ausgebaut werden. Höhenmäßige Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn diese im Sinne des Hochwasserschutzes erforderlich sind oder der Erweiterung des HQ100-Retentionsraums dienen.

Öffentliche Grünflächen

Der Bereich zwischen den Bauflächen und der Fils soll begrünt werden, um einen homogenen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen zu erhalten. Zudem soll das Anlegen der öffentlichen Grünfläche entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht die Auswirkungen des Eingriffs mindern. Die Minimierungsmaßnahmen sind auf den Bestand abgestimmt und haben eine Aufwertung der Vegetationsstrukturen zum Ziel.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets zur Bundesstraße hin.

Um einen standortgerechten und ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs zu sichern und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen und abgängige Pflanzungen zu ersetzen.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum soll im Bereich der öffentlichen Flächen durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert und die gewünschte Begrünung des Gebietes gesichert werden. Dazu ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind hierfür ausschließlich heimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Je 6 nicht überdachte private Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 - 16 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und verhindert ungestaltete und öde Parkplatzflächen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Gebäude sind nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-20° zulässig. Hierdurch wird eine städtebaulich ungewünschte heterogene Dachlandschaft verhindert.

Dachdeckung

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer < 8° sind vollflächig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen. Außerdem dient die Dachbegrünung der Rückhaltung des Oberflächenwassers und führt zu einem zeitversetzten Abfluss des Dachflächenwassers. Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen kann damit direkt der Fils zugeführt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in Ihrer Größe und Anordnung am Gebäude eingeschränkt, um eine zu massive Außenwirkung zu verhindern. Außerdem werden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und damit Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können.

Innerhalb des GE₂ ist eine etwas größere Werbeanlage zulässig, da diese Fläche expliziert für die Bewerbung der örtlichen Gastronomie- und Gewerbebetriebe, die nicht direkt an der Bundesstraße liegen, vorgesehen ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass konzentriert auf einer Fläche möglichst viele örtliche Betriebe beworben werden können, ohne dabei negative Auswirkungen für die Umgebung zu verursachen.

Einfriedigungen und Stützbauwerke

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind bis maximal 1,8 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Des Weiteren ist ein Abstand von 50 cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen im Sondergebiet kann zur Entlastung der Kanalisation sowie der Kläranlage direkt in die Fils eingeleitet werden. Die befestigten Flächen (Zufahrt, Parkplatz, Anlieferbereich) müssen dagegen entweder in den Mischwasserkanal oder - wenn dies nicht möglich ist - über eine private Reinigungsanlage in die Fils entwässert werden. Durch die Reinigung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen ist sichergestellt, dass Verunreinigungen nicht in das natürliche Gewässer gelangen.

XI. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich weitestgehend im Eigentum der Gemeinde.

XII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,40 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	24.024 m²	100 %
Straßenverkehrsfläche	4.034 m ²	17 %
Fußwege	459 m ²	2 %
Öffentliche Grünfläche	7.511 m ²	31 %
Wasserfläche	1.762 m ²	7 %
Versorgungsfläche	17 m ²	0,01 %
Gewerbe/Sonderbauflächen	10.241 m²	43 %