

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die zurückhaltende Ausweisung an gewerblichen Bauflächen der letzten Jahre stehen der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Das 1987 erschlossene "Gewerbegebiet Ost" sowie die Gewerbegebiete "Untere Schorteile II" und „Untere Schorteile III" sind eigentlich vollständig bebaut. Um Flächen für den örtlichen Bedarf anbieten zu können, wurde im Jahr 2000 das Gebiet „Untere Schorteile IV“ erschlossen. Auch in diesem stehen keine Gemeinde eigenen Flächen zur Verfügung.

Weitere Gewerbebauflächen sind in der Gemeinde auch an anderen Standorten nicht vorhanden. Es stehen somit derzeit faktisch keine Gewerbebauplätze in der Gemeinde zur Verfügung.

Von den in der Gemeinde ansässigen Unternehmen wurde mehrfach der Bedarf an Erweiterungsflächen an die Gemeinde herangetragen.

Um kleineren und mittleren Betrieben in der Gemeinde bei Bedarf Gewerbebauflächen anbieten zu können, soll das Gebiet Schorteile durch einen fünften Abschnitt kleinräumig erweitert werden.

Der Standort ist hierfür äußerst geeignet (in Teilen vorhandene Erschließung, B10 ortsdurchfahrtsfrei erreichbar, keine größeren planungsrechtlichen Restriktionen erkennbar usw.) und geeignetere Flächen für Gewerbeansiedlungen innerhalb der Ortslagen von Gingen a.d. Fils sind nicht vorhanden.

Die Fläche stellt eine stimmige städtebauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Schorteile dar und ist zur Befriedigung des örtlichen Gewerbebauflächenbedarfs erforderlich.

Um für das Plangebiet verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Gingen a.d. Fils hat aus diesem Grund am 10.03.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Untere Schorteile V“ gefasst.

### **2 Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittlere Fils - Lautertal sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar nicht als Gewerbebauflächen dargestellt, vom Landratsamt Göppingen wurde der Gemeinde die besagte Fläche jedoch als Gewerbebaufläche zugestanden.

Die Fläche wurde vom Landratsamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bestätigt.

In der derzeit in der Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Gewerbebaufläche dargestellt.

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

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Im Plangebietes sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

Nördlich direkt angrenzend besteht der Bebauungsplan „Untere Schorteile IV“ (Rechtskraft 31.03.2000).

### **4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde. Es wird im Nordwesten durch die Brückenstraße und den davon abgehenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2632), im Nordosten durch den Langen Lauch Bach, im Südosten durch den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2616)

begrenzt und erstreckt von der Brückenstraße ca. 50 m nach Südwesten (südwestliche Grenze des Flst. 2626).

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

## **5 Bestand**

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Wiesenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität) und Streuobstwiesen. Im Norden schließen die Verkehrsflächen der Brückenstraße, im Osten der Lange Lauch Bach an das Plangebiet an. Im Südosten begrenzt ein bestehender Landwirtschaftsweg das Plangebiet. Nach Süden und Westen setzen sich Landwirtschaftsflächen fort.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

### 5.2 Topographie

Das Plangebiet fällt nach Südwesten, zur Brunnenstraße hin ab.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Weit südlich des Plangebietes verläuft der Marrbach. Der Marrbach ist bis zu seiner Einmündung in die Fils naturfern ausgebaut und durch verschiedene Durchlässe eingengt, die bei erhöhtem Wasserabfluss eingestaut sind. Hierdurch werden große Flächen im nördlichen Bereich der Gemeinde bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ-100 statistisch alle 100 Jahre stattfindenden Hochwasserereignisse) und bei Extremereignissen (HQ-Extrem statistisch alle 1000 Jahre) überflutet. So auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche bis zur Brunnenstraße hin.

### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 5.5 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

### 5.6 Denkmale

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

### 5.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Im Osten angrenzend an das Plangebiet verläuft der Lange Lauch Bach. Ungefähr 260 m westlich des Plangebietes verläuft die Fils.

## **6 Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Rodungen, Flächenversiegelung usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter.

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren.

## 7 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld dieses ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schortheile“, Stand: 04.02.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

*„Vögel: Das Gebiet ist reich an vogelrelevanten Habitaten, insbesondere für Höhlenbrüter sind zahlreiche Brutmöglichkeiten vorhanden, die Baumhöhlen werden teilweise von gefährdeten Arten besiedelt. Da die entsprechenden Gehölze nicht erhalten werden können, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Künstlichen Nisthilfen erforderlich.“*

*„Fledermäuse/ Holzbewohnende Käfer: Im Untersuchungsgebiet liegen etliche Bäume vor, bei denen ein hohes Potenzial als Spaltenquartier/ Tagesversteck für Fledermäuse oder als Habitat für Larvalstadien Holzbewohnender Käferarten besteht.“*

*Da die entsprechenden Gehölze nicht erhalten bleiben können, ist mit dem Verlust des Lebensraumes zu rechnen. Durch Umsetzen der Stämme kann zumindest der Lebensraum für die holzbewohnenden Käferarten erhalten bleiben und evtl. sogar ein Teil der potenziellen Spaltenquartiere. Zusätzlich werden Fledermauskästen in einer Ersatzfläche angebracht.“*

*„Zauneidechse: Die Zauneidechse wurde an zwei Stellen im direkten Eingriffsbereich gesichtet. Da die entsprechenden Habitate zentral im Gebiet liegen, ist mit Verlust und Gefährdung zu rechnen.“*

*Im Planungsfall sind Schutz- und Verminderungsmaßnahmen (Vergrämung aus dem Baufeld und Umleiten in Ersatzfläche, die vorher bereitgestellt werden muss) zu konzipieren. Diese müssen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.“*

*Nähere Einzelheiten werden zu gegebener Zeit mit dem Vorhabenträger vereinbart und mit der Fachbehörde abgestimmt.“*

*„Fazit: Bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen ist nicht mit Bestandseinbußen für die geschützten Arten zu rechnen. Verbotstatbestände treten nicht ein.“*

Die gutachterlich empfohlene Schutz- und Verminderungsmaßnahme „Rodungszeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit“ ist gesetzlich geregelt (BNatSchG), somit gesichert. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Die empfohlene insektenfreundliche Beleuchtung ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

In direktem Anschluss und in der näheren Umgebung des Plangebietes sind geeignete Habitate für Zauneidechsen vorhanden. Diese sind geeignet die Individuen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Vor Eingriffen im Plangebiet, von denen eine Gefährdung der vorgefundenen Zauneidechsen ausgeht, sind diese aus dem Plangebiet zu entfernen (Vergrämung durch geeignete Maßnahmen oder Absammeln) und sicherzustellen, dass diese nicht wieder in das Plangebiet einwandern können. Diese Maßnahmen werden, in Abstimmung zwischen Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde, unter fachkundiger Begleitung und Dokumentation rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen (Umsetzung der Verdachtsbäume mit holzbewohnenden Käfern, Nisthilfen mittlerer bis großer Einflugöffnung für höhlenbrütende Vögel und Fledermauskästen) werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf öffentlichen Flächen umgesetzt, fachkundig begleitet, überprüft und dokumentiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## **8 Planungsziele und Planungskonzeption**

Eine Umsetzung der gesamten Gewerblichen Baufläche aus dem FNP ist derzeit nicht möglich, da die bestehenden HQ-100 Flächen im südwestlichen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindern. Aus diesem Grund werden in einem ersten Schritt die Teile des Gebiets außerhalb der HQ-100 Flächen umgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird an die bestehende Brückenstraße angebunden. Über diese ist ortsdurchfahrtsfrei die B10 und die B466 erreichbar. Da Gebiet selbst wird über eine kurze Straße erschlossen. Am Ende dieser Straße wird eine temporäre Wendemöglichkeit hergestellt. Im Endausbau wird diese Stichstraße mit der Brunnenstraße verbunden. Dann ist die Wendemöglichkeit entbehrllich und wird rückgebaut, die Flächen können dann gewerblich genutzt werden. Der Ausbau der Stichstraße ist analog der bestehenden Brückenstraße mit begleitender Parkierung und Fußweg vorgesehen. Es ist geplant den Straßenraum durch einzelne Baumpflanzungen zu durchgrünen.

Die Bebauung ist analog der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete vorgesehen.

Nach Nordosten und Südosten hin wird das Gebiet durch Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft eingebunden.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen mit dem Schwerpunkt Dienstleistung und Produktion dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung der angrenzenden Gebiete.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der umgebenden Siedlungsstruktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und zu konkurrierender Flächeninanspruchnahmen führen.

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze stellen eine flächenintensive Nutzung dar, die den städtebaulichen Zielen der Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben entgegensteht. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind darüber hinaus auch wegen der exponierten Lage des Plangebietes in Ortsrandlage städtebaulich nicht gewünscht. Diese würde auch dem Ziel den attraktiven Gewerbebestandort weiter zu stärken zuwiderlaufen.

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe benötigen unter Umständen Lagerhäuser und Lagerflächen. Deshalb können diese zugeordneten Lagerhäuser und Lagerflächen auf untergeordneter Fläche ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch ist die Zulässigkeit notwendiger Lagerflächen von im Gebiet als Hauptnutzung zulässigen Anlagen gewährleistet.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen der Produktion und Dienstleistung vorbehalten sein sollen, darüber hinaus ist in der Gemeinde bereits ein verkehrlich gut erreichbarer Tankstellenstandort vorhanden.

In der Gemeinde sind nur noch sehr wenige geeignete Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden. Anlagen für sportliche Zwecke, kirchliche Zwecke, kulturelle Zwecke, soziale Zwecke, gesundheitliche Zwecke sind nicht auf eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen und können auch in anderen Bereichen realisiert werden. Deshalb sind diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Das Wohnen ist im Plangebiet generell ausgeschlossen, da dieses erhebliches Konfliktpotential mit gewerblichen Nutzungen besitzt und zu Störungen innerhalb der verschiedenen Nutzungen

im Gebiet und zu Einschränkungen der gewünschten gewerblichen Nutzung innerhalb des Gebietes führen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls generell ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise können Verkaufsflächen von Waren auf untergeordneter Fläche zugelassen werden, die in direktem Zusammenhang mit von im Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten stehen. Hierüber ist sichergestellt, dass eigenständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, somit keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann und nur ausnahmsweise ein unschädlicher Verkauf von Waren im Rahmen des sogenannten Handwerkerprivilegs ermöglicht wird. Darüber hinaus wird so das Ziel der Gemeinde unterstützt, den Ortskern als Einzelhandelsstandort nicht zu schwächen.

Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen eines entsprechenden Gebietscharakters, der mit solchen Einrichtungen verbunden ist und in der Regel zu Trading Down Tendenzen führt, zu unterbinden.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. GE 0,8).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Bereich nördlich der Brückenstraße festgesetzt.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Zur technischen Versorgung der Gebäude sind oftmals technische Anlagen auf den Dachflächen erforderlich. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind deshalb punktuell und beschränkt zulässig. Die getroffenen Begrenzungen minimieren die Auswirkungen dieser auf ein verträgliches Maß.

### 9.3 Bauweise

Gemäß BauNVO ist die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Im gewerblichen Bereich sind oftmals deutlich längere Gebäude erforderlich. In den angrenzenden Gebieten sind Gebäude deutlich über 50 m Länge vorhanden.

Um eine ähnliche Bebauung auch im Plangebiet zu ermöglichen ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

### 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen im Plangebiet sind an die Baugrenzen des angrenzenden Plangebietes (Untere Schorteile III) angepasst.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt. Hierdurch wird der Straßenraum von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

### 9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und die den Übergang zur angrenzenden Freiflächen so weit wie möglich von Bebauung frei zu halten, sind Nebenanlagen in Form von

Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrünten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

#### 9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um in den Kreuzungs- und Kurvenbereichen den Verkehr nicht zu behindern sind in diesen Bereichen Flächen festgesetzt, die von jeglicher sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

#### 9.7 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Zu- und Abfahrten

Die Erschließung des Plangebietes ist im Endausbau als Ringstraße zwischen der Brückenstraße und der Brunnenstraße geplant. Aufgrund der Überflutungsflächen ist eine Realisierung des Gesamtgebietes nicht möglich. Der Bau einer Erschließungsstraße durch die Überflutungsflächen ist nicht gewünscht. Um das Plangebiet zu erschließen ist deshalb die Herstellung einer Wendeanlage am Ende der Straße geplant. Diese Wendeanlage kann dann zurückgebaut werden, wenn die Herstellung des Ringschlusses zur Brunnenstraße möglich ist.

Entlang der Brückenstraßen verläuft ein Fuß- und Radweg mit begleitendem Parkstreifen. Zu- und Abfahrten entlang dieser sowie im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Brückenstraße würden zur Behinderung und Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs führen und zum Verlust von dringend notwendigen Parkplätzen führen. Deshalb sind dies in den genannten Bereichen und zur Klarstellung entlang der von der geplanten Erschließungsstraße abgehenden bestehenden landwirtschaftlichen Wegen ausgeschlossen.

#### 9.8 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten orientieren.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind Wege, nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigungen anzulegen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen ökologisch möglichst hochwertigen Bewuchs zu schaffen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zur Bepflanzung zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flachdächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Zum Schutz von Tieren sind insektenfreundliche Leuchtmittel zur Beleuchtung zu verwenden.

#### 9.10 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes sind auf den Gewerbegrundstücken Bäume zu pflanzen. Die Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße (je größer, desto mehr).

Um Stellplatzflächen zu durchgrünen sind diese ebenfalls mit Bäumen zu durchpflanzen.

Zur Eingrünung des Gebietes entlang des Langen Lauch Bachs und am nordöstlichen Gebietsrand ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind diese entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu gestalten.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet soll eine einheitliche Dachlandschaft entstehen. Deshalb sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind stark glänzende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen ausgeschlossen

### 10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung, zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

### 10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen oder als Wege, Lagerflächen, Hofflächen und Parkflächen genutzten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei.

### 10.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen nur in Form von Draht- und Metallzäunen zulässig und in ihrer zulässigen Höhe entlang von öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

## 11 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, teilweise in Privateigentum. Die Gemeinde geht davon aus, dass vor Umsetzung der Planung alle Flächen von der Gemeinde aufgekauft werden.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 16.514 m<sup>2</sup> (ca. 1,7 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen (2.367 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Anteil von Bauland von 14.147 m<sup>2</sup>.

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

## **Anlagen**

- 1. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schorchteile“, (Stand: 04.02.2020)**