

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	29
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplanung	29
3.2 Regionalplanung	29
3.3 Flächennutzungsplanung	29
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	30
4. Bestandsanalyse	30
4.1 Gelände	30
4.2 Erschließungssituation	30
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	31
4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	31
4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	31
5. Ziele der Planung	32
5.1 Grundzüge der Planung	32
5. 2 Nutzungskonzept	32
5.3 Erschließung	32
5.3.1 Fliessender Verkehr	32
5.3.2 Ruhender Verkehr	33
5.3.3 Rad- und Fußweg	33
5.3.4 Ver- und Entsorgung	34
5.4 Lärmschutz	34
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	38
5.5.1 Art der baulichen Nutzung	38
5.5.2 Maß der baulichen Nutzung	38
5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen	39

5.5.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	40
5.5.5	Lagerflächen	40
5.5.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40
5.5.7	Grünordnung	40
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften		43
6. Begründung örtliche Bauvorschriften		43
6.1	Ziele der Planung	43
6.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	43
6.3	Werbeanlagen	43
6.4	Einfriedigungen	44
6.5	Geländeänderungen	44

1. Anlass der Planung

Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen des seit 17.07.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grund II" ergab sich der Bedarf an einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche im GE, die in einem Teilbereich der zur Verfügung stehenden GE - Flächen durch Zusammenlegung mehrerer Einzelflächen und Wegfall eines Erschließungsstiches realisierbar ist. Ebenso ist von Seiten der Gemeinde eine maßvolle Begrenzung von flächenhaften Aufschüttungen in den ersten 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gewünscht. Dazu sind im geringen Umfang Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grund II" notwendig, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren und somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden können. Damit kann auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Um weiterhin mit einem einheitlichen Planwerk arbeiten zu können, wird in der 1. Änderung der gesamte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grund II" dargestellt und um die notwendigen Änderungen, die zur besseren Lesbarkeit der Textteil farbig bzw. unterstrichen dargestellt sind, ergänzt. Ebenso wird zum besseren Verständnis bei der Begründung verfahren.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung hat im Jahr 2004 im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal eine Wirtschaftsstrukturuntersuchung erstellt. Wesentliche Ziele der Untersuchung waren u. a. die Ermittlung von realistischen Entwicklungspotenzialen des örtlichen Gewerbes und die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Die Berechnung des mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs durch die GMA ergab bis 2010 einen Flächenbedarf von ca. 4 ha. In die Berechnung wurde insbesondere auch die Nachfrage der örtlichen Betriebe nach Gewerbeflächen einbezogen. Auf der Grundlage der Empfehlung der GMA soll nun das Gewerbegebiet "Grund II" abschnittsweise und bedarfsorientiert erschlossen werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Erschließung bereits weitgehend über die vorhandene Grombacher Straße sichergestellt ist, die Gebietsentwicklung demnach sehr wirtschaftlich ist. Damit kann ein Großteil des prognostizierten mittelfristigen Bedarfs der Unternehmen an Gewerbeflächen gedeckt werden.

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Siedlungsrand von Jöhlingen südlich der Grombacher Straße neu zu definieren. Geplant ist ein attraktives Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet in

Erweiterung der bereits realisierten misch- und gewerbebaulich genutzten Flächen nördlich der Grombacher Straße. Die Erschließung ist durch die vorhandene Haupteerschließungsstraße (Grombacher Straße) weitgehend gesichert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 59.750 m². Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr.: 14829 (teilw.), 15620 (teilw.), [18390, 18391, 18392, 18393, 18394, 18395, 18396, 18397, 18398, 18399, 18400, 18401, 18402, 14841 \(teilw.\), 18403, 18404, 18405, 18406, 18407, 18408, 18409, 18410, 18411, 18412, 18412, 18413, 18414, 18415, 14990 \(teilw.\)](#) sowie das Flurstück der Grombacher Straße (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Walzbachtal befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003), ist die Gemeinde Walzbachtal als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion aufgrund ihrer Nähe zum Mittelzentrum Bretten und zum Kleinzentrum Pfinztal dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal, rechtskräftig seit dem 16.11.2000, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Teil als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im westlichen Bereich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan "Grund rechts", rechtskräftig seit dem 12.01.1978. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

Nordwestlich des Plangebiets und der Grombacher Straße befindet sich der Bebauungsplan "Grund links", rechtskräftig seit dem 30.11.1984, der im westlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet bzw. im östlichen Teil ein Mischgebiet ausweist.

Nördlich der Grombacher Straße befindet sich der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grund", in seiner geänderten Fassung rechtskräftig seit dem 06.06.2002. Dieser weist im westlichen Teil ein Mischgebiet und im östlichen Teil ein Gewerbegebiet aus. In diesem Gebiet ist je Betriebsgrundstück eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig. Die "Betriebswohnung" ist auf den Grundstücken zum Teil im Betriebsgebäude und zum Teil als eigenständiges Gebäude realisiert.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände befindet sich in Hanglage. Es fällt von Südosten zur Grombacher Straße hin ab und steigt von Nordwesten nach Südosten an. Die Höhenlage an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, auf Höhe der Grombacher Straße 53, liegt bei ca. 164,0 m ü. NN, der höchste Punkt an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt bei ca. 180,0 m ü. NN

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Grombacher Straße erschlossen und ist über diese an die Jöhlinger Straße und darüber hinaus an die B 293 überörtlich angebunden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit über mehrere Feldwege erschlossen.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Jöhlingen südöstlich der Grombacher Straße. Es schließt über die Grombacher Straße hinweg direkt an das bestehende "Gewerbegebiet Grund" an.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Westlich grenzt direkt an das Plangebiet ein Wohngebiet an, welches charakterisiert ist durch Einzel- bzw. Doppelhäuser mit großem Gartenanteil.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Grund.

Südöstlich bzw. östlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben im Ortsteil Jöhlingen der Gemeinde Walzbachtal geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Siedlungsrand von Jöhlingen südlich der Grombacher Straße neu zu definieren. Geplant ist ein attraktives Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet in Erweiterung der bereits realisierten misch- und gewerbebaulich genutzten Flächen nördlich der Grombacher Straße. Die Erschließung ist durch die vorhandene Haupteerschließungsstraße (Grombacher Straße) weitgehend gesichert und sehr wirtschaftlich umzusetzen.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung auf Betriebswohnungen beschränkt und ist dem Gewerbe deutlich untergeordnet. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit in großen Teilen innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden. Im Übergangsbereich zum Wohngebiet wird die gewerbliche Nutzung auf ein zum Wohnen verträgliches Maß eingeschränkt.

5.2 Nutzungskonzept

Im geplanten Gewerbegebiet sollen die gewerblichen Nutzungen weitgehend uneingeschränkt möglich sein. Die Wohnnutzung im Plangebiet wird demnach weitgehend geregelt, wie in den Grundzügen der Planung bereits erläutert.

Die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegte Größe der zukünftigen gewerblichen Grundstücke orientiert sich an den Bedürfnissen des kleinen und mittleren Handwerks. Insofern sind im westlichen Plangebiet noch zwei Erschließungsstraßen zusätzlich vorgesehen, so dass die einzelnen Grundstücke nicht zu groß werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die Haupteerschließung erfolgt über die Grombacher Straße. Zusätzlich sind im westlichen Plangebiet zwei weitere Erschließungsstraßen als Stichstraßen vorgesehen.

Aufgrund des Bedarfs an einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche entfällt im Rahmen der 1. Änderung der zweite Erschließungsstich im GE 1 zugunsten einer großen GE-Fläche.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Verkehrszählungen an mehreren Zählstellen im Bereich der Grombacher Straße ergaben eine Verkehrsbelastung im Bestand von rund 2.000 Kraftfahrzeugen pro Tag (Kfz/d). Der Anteil der Schwerverkehrsfahrzeuge mit mehr als 2,8 t Gesamtgewicht beträgt dabei etwa 17 %.

Für die Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass die Gebietsstruktur und Nutzungsmischung des Plangebietes sich ähnlich entwickelt wie das Bestandsgebiet, so dass von einer prozentualen Zunahme des Verkehrsaufkommens entsprechend der Flächenzunahme ausgegangen wird. Aufgrund der Flächengröße von etwa 50% gegenüber dem Bestandsgebiet wird sich das Verkehrsaufkommen von derzeit rund 2.000 Kfz/d auf rund 3.000 Kfz/d erhöhen. Der SV-Anteil bleibt bei dieser Annahme bei 17%.

Die bestehende Feldwegestruktur wird neu geordnet. Der östlich gelegene Feldweg Flst. Nr. 14849 entfällt. Der Feldweg Flst. Nr. 14841 kann ausgebaut und zur Erschließung der Gewerbegrundstücke herangezogen werden. Der Feldweg östlich des bestehenden Wohngebietes wird erhalten. Zur besseren Befahrbarkeit soll der Feldweg um 0,5 m verbreitert werden. Zur Sicherung dieses Erweiterungsstreifens ist in der Planzeichnung ein 0,5 m breiter Streifen öffentlichen Grüns eingetragen.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze für Besucher sind entlang der Grombacher Straße und in den beiden Stichstraßen vorgesehen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Über die Grombacher Straße ist die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist vorhanden.

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Eigentümer haben dabei Verteilerkästen bis zu einer Größe von 0,5 m² oder Beleuchtungsmaste auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Gemäß § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Gemäß des Bodengutachtens des Büros Biller & Breu vom 13.04.2007 sind die Böden im Plangebiet gemäß DIN 18130 als schwach durchlässig einzustufen und für Versickerung nicht geeignet.

Für den Bereich des Plangebietes ist ein Regenüberlaufbecken geplant. Eine Realisierungsplanung für RÜB 7 soll 2008 erfolgen. Ob mit der Realisierungsplanung von RÜB 7 der Kanal getrennt werden kann, wird noch geprüft. Mit einem Baubeginn für RÜB 7 ist frühestens 2009 zu rechnen.

5.4 Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten von Modus Consult erstellt worden. Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung liegt darin, die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen und die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrsbelastungen auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu untersuchen.

■ Gewerbelärm

Beurteilungsgrundlage für den Gewerbelärm sind die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ - Berechnungsverfahren vom Juli 2002 in Verbindung mit

dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 sowie die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998.

Da die Nutzung der Teilflächen in Plangebiet derzeit noch unbestimmt ist, wird ein von der Gebietsart abhängiger pauschaler flächenbezogener Ansatz gewählt. Für weitgehend uneingeschränkte Gewerbegebiete nennt die DIN 18005 den Emissionskennwert von 60 dB(A)/m² tags und nachts, der in der vorliegenden Aufgabenstellung als immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel zu verstehen ist. Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird in der Nacht ein um 15 dB verringerter Emissionsansatz gewählt, da bereits im benachbarten Gewerbegebiet Wohnnutzungen vorhanden sind, die in der Nacht einen um 15 dB erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit in der Nacht ist nicht möglich und wird derzeit auch nicht ausgeübt. Für die Teilfläche, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird auf Grund der Nutzungseinschränkung am Tag und in der Nacht ein um 5 dB(A) niedrigerer Emissionskennwert angesetzt.

Folgende Emissionsansätze wurden zugrunde gelegt:

Gebietsart	Tag	Nacht
Eingeschränktes Gewerbegebiet	55 dB(A)/m ²	40 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Grombacher Straße um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Damit sind die Geräuschbelastungen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm als relevant einzustufen. Eine Überprüfung der Vorbelastung durch vorhandene Anlagen in der Nachbarschaft des Bauvorhabens ist erforderlich.

An den übrigen Immissionsorten beträgt die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm mehr als 6 dB(A). Dort sind die Geräuscheinwirkungen des Plangebiets als nicht relevant einzustufen. Eine Ermittlung der Vorbelastung

ist an diesen Immissionsorten nicht erforderlich.

Bei der Überprüfung der Vorbelastung durch vorhandene Anlagen in der Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Damit liegen die Immissionsorte im benachbarten Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet außerhalb des Einzugsbereichs des vorhandenen Gewerbegebiets. Eine Überprüfung der Gesamtbelastung (Vorbelastung durch vorhandenes Gewerbegebiet und Zusatzbelastung durch Plangebiet) ist nicht erforderlich.

Die Untersuchungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit den gewählten Emissionsansätzen eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Schallabstrahlung des Plangebiets sind nicht erforderlich.

■ Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet wird auf die oben erläuterte Verkehrsprognose zurückgegriffen.

Die Einteilung der schallrelevanten Straßenabschnitte sowie die zugrunde liegenden Verkehrsbelastungen des Straßenverkehrs im Planfall (künftige Gesamtbelastung, die sich aus der Vorbelastung durch vorhandenen Verkehr und der Zusatzbelastung durch den Verkehr des Plangebiets zusammensetzt) zeigt Plan 4 des schalltechnischen Gutachtens (siehe Teil B - 7).

Die Berechnung der Geräuschemissionen der maßgeblichen Straßenabschnitte erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90). Neben den Verkehrsmengen gehen weitere schalltechnische Parameter wie zulässige Geschwindigkeiten und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Die Geschwindigkeiten wurden im Rahmen der Ortsbegehung erfasst. Die Lkw-Anteile am Tag und in der Nacht sind der Verkehrsprognose entnommen. Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen, sonstigen schalltechnischen Parameter und Emissionspegel des Straßenverkehrs im Planfall sind in Tabelle 1 im Anhang des schalltechnischen Gutachtens wiedergegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

Gebietsart	Tag	Nacht
Gewerbegebiet	65 dB(A)/m ²	55 dB(A)/m ²

Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet an allen Baugrenzen eingehalten wird. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms sind daher nicht erforderlich.

■ Zunahme des Verkehrslärms durch das Plangebiet

Die Aufsiedlung im Plangebiet bewirkt durch das steigenden Verkehrsaufkommen auf der Grombacher Straße sowie einer Zunahme von Reflexionen durch die Baukörper im Plangebiet eine Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Die schalltechnischen Auswirkungen dieser Veränderungen wurden untersucht und bewertet.

Laut Abschnitt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs einer vorgesehenen Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit alle nachstehenden Kriterien erfüllt sind:

- Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A),
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend.

Das Untersuchungsergebnis, dargestellt in Plan 5 des schalltechnischen Gutachtens, zeigt, dass sich durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld keine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A). Im Sinne der 16. BImSchV sind keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen des Verkehrslärms erforderlich.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des prognostizierten Bedarfs an gewerblichen Flächen wird für das ganze Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Übergangsbereich zum Wohngebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und die gewerbliche Nutzung auf ein zum Wohnen verträgliches Maß eingeschränkt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Lärm- und Luftschadstoffemissionen, die gemäß TA-Lärm und TA-Luft die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete innerhalb des Plangebietes nicht überschreiten dürfen. Dadurch wird die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen sichergestellt.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung auf Betriebswohnungen beschränkt und ist dem Gewerbe deutlich untergeordnet. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten soll eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung vermieden werden.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im GEe beträgt 0,6 und im GE 1 / GE 2 0,7. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist im GEe und GE 1 / GE 2 bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Dadurch wird sicher gestellt, dass die notwendigen Stellplätze und Zufahrten für LKW und PKW sowie notwendige Nebenanlagen auf dem Grundstück errichtet werden können.

■ Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Einschränkung der Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung der maximalen Wand- bzw. Gebäudehöhe und gewährleistet die Einbindung in die bestehende Gebäudestruktur der angrenzenden Gewerbe- bzw. Misch- und Wohngebiete. Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Sockel-

bereich sicher zu stellen, wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens auf maximal 1,00 m über der NN-Höhe des jeweiligen Bezugspunktes festgesetzt.

Um den konkreten Bedarf an einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche zu decken, werden mehrere angedachte Einzelflächen zusammengelegt und der Erschließungsstich im bisherigen GE entfällt. Um eine gleichwertige Nutzung dieser großen Fläche nach Wegfall des Erschließungstiches als Höhenbezugspunkt auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewährleisten, wird das GE in die Flächen GE 1 und GE 2 unterteilt sowie für das GE 1 eine Erhöhung des Bezugspunktes von bis zu 3,5 m bei Gebäuden mit einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mehr als 35m festgesetzt; dies entspricht dem bisherigen baurechtlich möglichen Maß.

5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

■ Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung für bauliche Anlagen von 90m, um die gewerbliche Nutzung so flexibel wie möglich zu gestalten.

■ Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes bzw. um einen begrünten Gebietsrand sicher zustellen sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt und entsprechend der Pflanzgebote gemäß Pflanzliste gärtnerisch anzulegen. Eine Versiegelung der Flächen mit Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und Nebenanlagen ist unzulässig. Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke zu sichern, sind Einfahrten und Durchgänge bis zu 7 m Breite als untergeordnete Einrichtungen zugelassen, somit wird die maximale Versiegelung des privaten Grünstreifens festgelegt, ohne die Nutzbarkeit zu beeinträchtigen. Im Bereich des GEE werden die Grundstücke von den Stichstraßen erschlossen. In diesen Bereichen besteht von der Grombacher Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot, um die Parkierung entlang der Grombacher Straße zu ermöglichen.

5.5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Sicherung sinnvoll nutzbarer Gewerbegrundstücke wird eine Mindestgröße von 800 m² für die Baugrundstücke im Planbereich festgesetzt. Nachträgliche Teilungen der Grundstücke zu Grundstücksgrößen unter 800 m² sind dadurch ausgeschlossen.

5.5.5 Lagerflächen

Zur Erleichterung der Materiallagerung bei produzierenden Gewerbebetrieben sind Lagerflächen und offene Lagerüberdachungen bis zu 20 m Einzellänge und einer Höhe von maximal 5,00 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von den Abstandsregelungen des § 6 Abs. 1 LBO zulässig .

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

Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll im Plangebiet verwertet werden.

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

5.5.7 Grünordnung

Durch den Wegfall des zweiten Erschließungstiches und Ausweisung als überbaubare Grundstücksfläche ergeben sich keine umweltrelevanten Änderungen.

Das Freiflächen und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan wird aus den Vorgaben der Bestandsaufnahme sowie der Grünordnungskonzeption entwickelt.

Anhand der Grünordnungskonzeption ist auf der Grundlage der Bestandserhebung ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden

kann. Die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt nach diesen Vorgaben und beinhaltet Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Um einen begrünten Gebietsrand, eine innere Durchgrünung des Plangebietes sowie eine straßenbegleitende Randbegrünung sicherzustellen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist innerhalb der privaten Grünflächen je angefangene 12 m ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Dazwischen ist nach Süden Richtung Feldflur eine dichte Randbepflanzung mit Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Alle sonstigen nicht bepflanzten Freiflächen sind zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Ausgleich erfolgt teilweise auf der Fläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung regionaltypischer Obstbaumarten und Ansaat einer artenreichen Wiese anzulegen und extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen. Zur Gewerbefläche hin ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen.

Unter Berücksichtigung der Bilanzierung der flächigen Biotoptypen-Veränderung und der Bilanzierung der Solitärgehölze errechnet sich ein Kompensationsdefizit von 46.670 WE. Von diesem errechneten Wert muss noch der Biotopverlust des Grabens subtrahiert werden, da dieser Eingriff im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens separat abgehandelt wird. Somit ergibt sich ein endgültiger zusätzlicher Kompensationsbedarf von 41.720 WE.

Um diesen Kompensationsbedarf von 41.720 Wertpunkten auszugleichen, wird ein Teil einer Ökokonto-Maßnahme der Gemeinde Walzbachtal diesem Eingriff zugeordnet. Die betreffende Ökokonto-Maßnahme ist die Maßnahme Nr. 73/74 aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Walzbachtal. Diese Maßnahme wird in 2008 auf den Flurstücken 15075 und 15076 auf Jöhlinger Gemarkung umgesetzt. Auf einer Fläche von 17.110 m², die zuvor als Rotationsgrünland mit artenarmer Ansaat genutzt wurde, wird ein naturnaher Buchenwald mit Waldmantel entwickelt. Durch diese Maßnahme erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 273.760 Wertpunkte. Von diesen Punkten wird der Kompensationsbedarf des Bebauungsplans von 41.720 Wertpunkten abgezogen, sodass auf dem Ökokonto 232.040 Punkte für diese Maßnahme verbleiben. Die Maßnahme sowie die Zuordnung der Maßnahme zum hier zu behandelnden Bebauungsplan sind mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft zu wahren bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die umgebende Bebauung werden im GE nur Dächer bis 28 ° und im GEe als Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung bis 35 ° zugelassen.

6.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, sind die Werbeanlagen in ihrer Größe und Art begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich, um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Die Abmessungen der Anlagen und deren Übert ragbarkeit der Gebäude, insbesondere entlang der Erschließungsstraße, werden zur Wahrung einer einheitlichen Höhenentwicklung begrenzt. Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der Nähe zu Siedlungsbereichen mit Wohnnutzung und damit verbundener Störungseffekte nicht zugelassen. Eine Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes z.B. am Gebietseingang ist in angemessener Abmessung ausnahmsweise möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen. Die Ausnahme muss durch die Gemeinde erteilt werden, so dass hierdurch im Einzelfall über die Gestaltung und Einbindung in das städtebauliche Umfeld entschieden werden kann.

6.4 Einfriedigungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sollen Einfriedigungen als Abgrenzung zur freien Landschaft am südöstlichen Gebietsrand nur als Holzzäune bis zu 2,0 m Höhe bzw. als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, ausgeführt werden. Einfriedigungen als Abgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich auch als Metallzäune zugelassen um dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzungen entsprechen zu können. Sind aus Sicherheitsgründen höhere Metallzäune erforderlich, so sollen diese mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bleiben, um eine Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung zu vermeiden. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

6.5 Geländeänderungen

Zur Erschließungsstraße hin soll die natürliche Hanglage weiterhin erfahrbar bleiben sowie der Schwerpunkt einer Bebauung auf dem Grundstücken stadträumlich liegen. Um städtebaulich nicht gewünschte, großflächige Aufschüttungen über 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu vermeiden, werden diese in den ersten 10m gemessen ab öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen.