LT6

Gemeinde Oberboihingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und örtliche Bauvorschriften

Stattmannstraße III

vom 20.07.2022

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Verfahrensverlauf
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbericht
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit Jahrzehnten ist der Bereich „Stattmannstraße" Teil von städtebaulichen Untersuchungen und Konzeptionen der Gemeinde Oberboihingen. Mit der Schaffung von Baurecht für den ersten Teilabschnitt im Jahr 2014, konnte der Grundstein für eine gewerbliche Entwicklung gelegt werden. Mittlerweile sind sämtliche Grundstücke innerhalb des Teilbereichs I an Gewerbetreibende veräußert.
Der größte Teil des Bereiches „Stattmannstraße II" befindet sich ebenfalls im Eigentum eines Gewerbetreibenden. Die Fläche wird bereits zu Betriebszwecken genutzt. Die Errichtung eines Gebäudes mit Fahrzeughalle soll kurzfristig umgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Stattmannstraße III" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 19.02.2020 förmlich eingeleitet. Da damals noch keine konkreten Bauabsichten vorlagen, wurde der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan" aufgestellt und eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Mittlerweile liegt eine konkrete Vorhabenplanung der Firma Connect Com GmbH vor, das als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Aus diesem Grund wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und die konkrete Vorhabenplanung festgesetzt.

Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stattmannstraße" werden in das vorliegende Verfahren mit einbezogen, um diese an die bestehende Situation vor Ort anzupassen.

Insgesamt umfasst der vorliegende Bebauungsplan „Stattmannstraße III" ca. 8.440 m², davon umfasst der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne ca. 7.930 m².

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen von 2000, geändert durch die 27. Änderung (i.K.g. am 16.10.2015), stellt den betreffenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

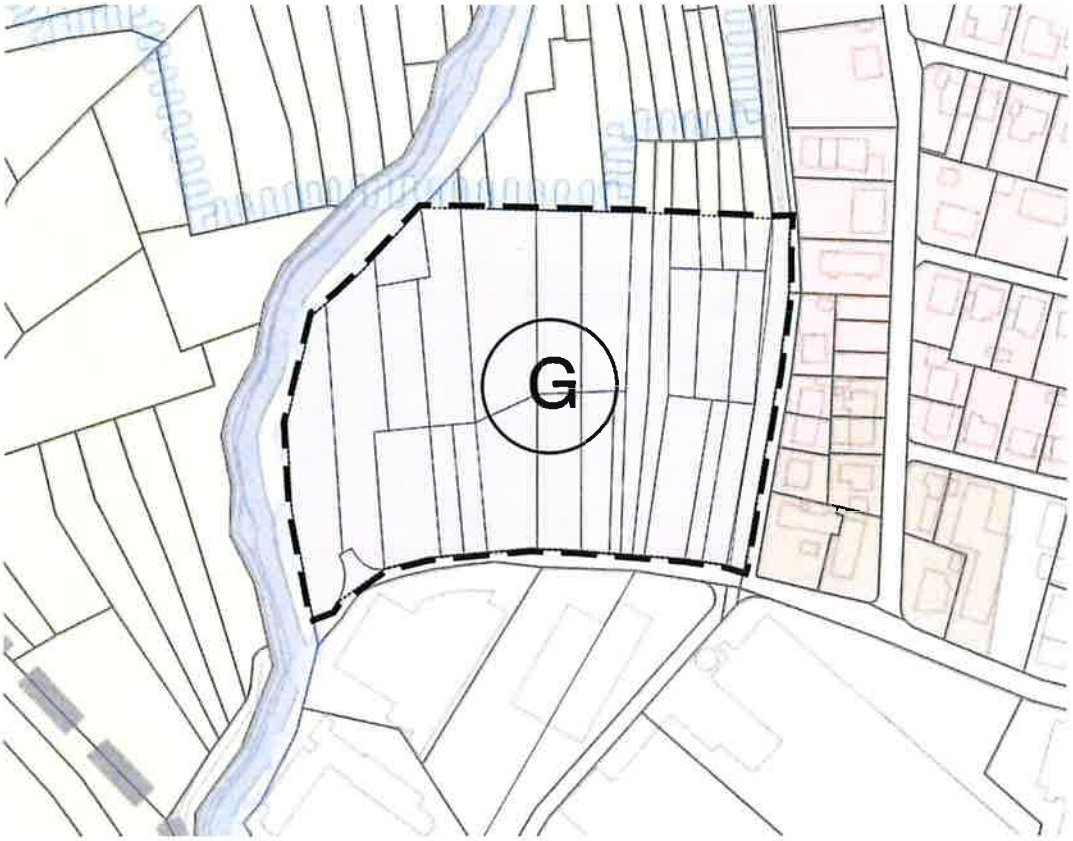


Abbildung 1: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 der VerwG Nürtingen, i.K.g. 16.10.2015 „Stattmannstrasse"

Das Plangebiet beinhaltet Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Stattmannstraße", i.K.g. 29.01.2015 sowie „Stattmannstraße II - 1. Änderung", i.K.g. 27.01.2022. Dies dient dazu die Festsetzungen aller Bebauungspläne insgesamt zu harmonisieren und in Einklang zu bringen. Nach in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stattmannstraße II" (i. K. g. 25.10.2018) gänzlich überplant und entfaltet somit keine Rechtswirkung mehr.



3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet „Stattmannstrasse III“ befindet sich in westlicher Ortsrandlage Oberboihingens zwischen den Bestandsgebieten der Bebauungspläne „Stattmannstraße“ und „Stattmannstraße II – 1. Änderung“. Innerhalb des Plangebietes „Stattmannstraße III“ und nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die südliche Grenze des Plangebietes beschreibt die Stattmannstraße. Südlich der Stattmannstraße befinden sich im Gewerbegebiet „Gänsewasen-Auchtweide“ eine Reihe von produzierenden Gewerbebetrieben sowie südwestlich der Stattmannstraße die „Behindertenförderung Linsenhofen“.

Das natürliche Gelände der Plangebiete „Stattmannstraße“ und „Stattmannstraße II – 1. Änderung“ wurde mittlerweile um etwa 1,5 bis 2,0 m aufgeschüttet, sodass von Nord nach Süd ein leichtes Gefälle besteht. Der eigentliche Teilbereich III befindet sich somit in einer Senke (ca. 1,5 bis 2 m tiefer). Das Niveau des vorliegenden Plangebietes wird jedoch bei der Umsetzung des Vorhabens an die Nachbarschaft angepasst.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Im Teilbereich „Stattmannstraße III" möchte sich die Firma Connect Com GmbH niederlassen, die bereits in ca. 400 m Entfernung, auf Gemarkung der Stadt Nürtingen, ihren Sitz hat. Die Firma ist bereits seit längerer Zeit Eigentümerin der Fläche und möchte nun die vorliegende Planung umsetzen.



Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens der Connect Com GmbH, Goldbeck Süd GmbH vom 14.04.2022

Das Vorhaben sieht einen zusammenhängenden Baukörper mit einer maximalen Höhe von 16 m vor, in dem unter anderem eine Halle, Lagerräume, Aufenthaltsräume, ein Showroom und Büroflächen untergebracht werden. Das Gebäude hat je nach Abschnitt zwei bis drei Geschosse. Im nördlichen Gebäudeteil befinden sich Büro-/Verwaltungsräume auf insgesamt drei Geschossen. Die südliche Halle ist zweigeschossig konzipiert. Aufgrund der notwendigen lichten Höhen ist dieser Gebäudeteil jedoch ca. 2,80 m höher als das Bürogebäude.

Im Nord-Westen des Plangebietes sind 52 Stellplätze für PKW vorgesehen, im Osten, im Bereich der Wendeanlage Stattmannstraße, können weitere Stellplätze realisiert werden. Auf dem Grundstück sind zusätzlich 44 Fahrradstellplätze geplant.

Die Haupterschließung erfolgt von Süden, von der Stattmannstraße aus. Im Südosten des Gebäudes ist die Anlieferung geplant, die komplett in das Gebäude integriert wird, was zur Verringerung von Emissionen führt. Eine zusätzliche Zufahrt zur Andienung und optionalen Kfz-Stellplätzen, befindet sich im Osten im Bereich der Wendeanlage Stattmannstraße.

Die Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasserversorgung, Medien, etc.) erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

5 Gutachten / Untersuchungen

Artenschutz

Vom Büro HPC AG aus Rottenburg wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der vom Bebauungsplan „Stattmannstraße III" betroffenen Fläche wurde am 20.01.2020 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros König+Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Zulässige Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zahlreiche allgemeine Festsetzungen, die auch in einem normalen Bebauungsplan getroffen werden können. Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind solche Festsetzungen nur zulässig, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Deshalb ist die bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vorhaben- und Erschließungspläne zu ändern und die geänderten Pläne zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zu machen, ohne den Bebauungsplan selbst ändern zu müssen, sofern sich die Änderungen innerhalb dessen bewegen, was der Bebauungsplan festsetzt.

A2 Art der baulichen Nutzung

A2.1 GE - Gewerbegebiet

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 1 „Erfordernis zur Planaufstellung" und Ziffer 5 „Städtebauliches Konzept" soll das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant, das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stattmannstraße III" als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist gemäß Baunutzungsverordnung an strenge Vorgaben gebunden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, die gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu fördern und nicht durch Wohnzwecke unnötig einzuschränken.

Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Schallemissionen ausgeschlossen.
Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern, sind diese ebenfalls nicht zulässig.
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Bild im Bereich „Stattmannstrasse III" und sind daher nicht zulässig.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ebenso Vergnügungsstätten, die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulassungsfähig sind, sollen im Bereich „Stattmannstrasse III" ausgeschlossen werden, da in Oberboihingen keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen und die Flächen des Plangebietes für die gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollen.

A2.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind unter der Maßgabe zulässig, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Die GEE-Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die notwendige städtebauliche Abstufung in Richtung des östlichen Wohngebietes gewahrt wird. Die Festsetzungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stattmannstraße". Eine Änderung wird in dieser Hinsicht nicht vorgenommen.

A3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird aus der baulichen Struktur des Ortes, der Ortsrandlage sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich abgeleitet.

Die maximale **Grundflächenzahl** überschreitet leicht die Orientierungswerte der Obergrenze der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch sämtliche bauliche

Anlagen wie beispielsweise auch Stellplätze und Zufahrten. Damit werden die Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Bebauung geschaffen.
Die maximale **Anzahl der Vollgeschosse** sowie die **Höhe der baulichen Anlagen** orientiert sich an den bestehenden Bebauungsplänen und ermöglicht eine einheitliche Gebäudekubatur in allen Teilbebauungsplänen „Stattmannstraße". Somit entsteht ein stimmiges städtebauliches Bild.

Hinweis:
Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) ist nicht festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche kann es zu einer **Überschreitung** der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Orientierungswerte der Geschossflächenzahl** für Gewerbegebiete (Maximalwert 2,4) kommen.*

Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten.
Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

Aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Gebäudekubatur, insbesondere auch im Bereich des produzierenden Gewerbes, würde die Einhaltung der Obergrenze der BauNVO einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke gegebenenfalls entgegenstehen können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet insgesamt ohnehin nur sehr restriktiv zulässig, benachbarte Wohnnutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, kann es zu einer geringfügigen **Überschreitung** der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Orientierungswert für Obergrenzen der Baumassenzahl** für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 10) kommen.*
Analog zur obigen Begründung zur möglichen Überschreitung der Geschossfläche, ist auch in diesem Fall sichergestellt, dass hierdurch gem. § 17 Abs. 2 BauNVO, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

A4 Bauweise

Die offene Bauweise wird nur in den Bereichen des Bebauungsplanes „Stattmannstraße" festgesetzt, da hier die bestehenden Festsetzungen beibehalten werden sollen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Realisierung von Gebäuden über 50 m Länge und entspricht den Anforderungen von Gewerbebetrieben sowie der vorliegenden Vorhabenplanung.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.
In den Übergangsbereichen (Änderungen der Teilbereiche „Stattmannstraße" und „Stattmannstraße II – 1. Änderung") werden die Baugrenzen angepasst, sodass eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche über alle Bebauungspläne entsteht.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.
Eine Versickerung des anfallenden Wassers ist aufgrund der schwierigen geologischen Situation nur sehr eingeschränkt bzw. nicht möglich. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist auch eine Ableitung in der Marbach nicht möglich, sodass das anfallende Niederschlagswasser nur in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen

Da in Gewerbegebieten oft mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, soll durch diese Festsetzung verhindert werden, dass das Grundwasser verschmutzt wird.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege, bei denen durch ein geologisches Gutachten eine Versickerungsfähigkeit festgestellt wurde, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der angrenzenden Erschließungswege oder Hofflächen sowie öffentlichen Verkehrswege in diese Flächen gelangen kann.

A6.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Dennoch sollen auch andere nachhaltige

Energiegewinnungsanlagen zugelassen werden, bei deren Bau die Dachbegrünung entsprechend verringert werden kann.

A6.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzzwang

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf es Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.
Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Durch die Möglichkeit, den Baumstandort zu verschieben, können Grundstückszufahrten oder Stellplätze nach örtlichem Bedarf angeordnet werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Erhaltung und Ergänzung von Gehölzen

Die Erhaltung der Gehölze dient der Eingriffsminimierung. Die Vorpflanzung mit Sträuchern schützt das vorhandene Gehölzbiotop entlang des Marbachs vor Beeinträchtigungen.
Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.
Die Begrenzung des Rodungszeitraumes soll besonders geschützte Arten, insbesondere gebüschbrütende Vogelarten, gemäß § 44 BNatSchG schützen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Heckenstreifen

Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der nördliche Übergang des Plangebietes in den Landschaftsraum kann dadurch verbessert werden.
Die Begrenzung des Rodungszeitraumes soll besonders geschützte Arten, insbesondere gebüschbrütende Vogelarten, gemäß § 44 BNatSchG schützen.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung von Stellplätzen

Bäume gliedern die Stellplatzanlagen und dienen der Gestaltung des Ortsbilds. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang 5 (pz 5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet sowie ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gewerbegebiet durch die Begrünung günstig beeinflusst.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der umgebenden gewerblichen Bebauung und entspricht dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachdeckung

Die Begrünung der Dächer erfolgt zum einen aus ökologischen Aspekten und zum anderen aus gestalterischen Aspekten. Die Dachbegrünung wird der Ortsrandlage mit dem Übergang in die offene Landschaft gerecht und fügt sich dadurch in das Ortsbild ein. Ebenfalls wird so ein Bezug zu den Gewerbegebieten „Stattmannstrasse I“ und „Stattmannstraße II“ hergestellt, in dem sich die Gestaltung widerspiegelt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig, den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden.

Lichtwerbung ist aufgrund der angrenzenden freien Landschaft und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt abgeführt werden. Um die notwendigen Rückhalteanlagen zu bemessen, wurde die Festsetzung aufgenommen.

9 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Stattmannstraße III“ umfasst folgende Flächen:

Geltungsbereich Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:	ca. 0,84 ha
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan:	ca. 0,79 ha

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Bodenordnende oder anderweitige Verfahren sind nicht notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Stattmannstrasse III“ werden die Möglichkeiten der gewerblichen Flächenentwicklung genutzt. Dadurch kann der Gewerbestandort Oberboihingen gestärkt und neue Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.

Oberboihingen, den 25.07.2022

Heinz Vogel
1. stv. Bürgermeister