



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 5  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Brunnacker – 4. Änderung**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

*Als Satzung beschlossen am 27.02.2024*

*In Kraft getreten am 01.03.2024*

---

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	6
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>6</b>
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
4.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	6
<b>5</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet.....	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3	Bauweise.....	8
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
7.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	8
7.6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder .....	9
7.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	9
7.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
8.1	Dachform und Dachneigung .....	10
8.2	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden / Solar- und Photovoltaikanlagen .....	10
8.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	10
8.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	10
8.5	Werbeanlagen.....	10
8.6	Einfriedungen .....	10
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>11</b>

## 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Brunnacker 2. Änderung“ weist den Bereich des Betriebsgeländes der Zimmerei Haller als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ aus. Zulässig sind „nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen, Betriebe oder Betriebsabteilungen“ unter Bezugnahme auf die Abstandsliste 1982 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg. Im Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung (Anbau Produktionsgebäude an die bestehende Werkhalle in Jahr 2022) wurde seitens der Genehmigungsbehörden darauf hingewiesen, dass Zimmereien nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Brunnacker 2. Änderung“ nur in Gewerbegebieten und nicht in eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Betriebes durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, woraufhin die Baugenehmigung für das Vorhaben schließlich erteilt werden konnte.

Mit der vorliegenden punktuellen Änderung des Bebauungsplans sollen nunmehr klare und verlässliche Rahmenbedingungen in Bezug auf die weitere Betriebsführung und Standortentwicklung der Zimmerei geschaffen werden.

Hierzu ist eine Aufhebung der bisherigen Gebietsausweisung als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) und die Festsetzung als (uneingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Diese sowie weitere, nachfolgend gelistete Planänderungen sollen anlässlich der Bebauungsplanänderung „Brunnacker – 4. Änderung“ vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

- Anpassung der Grundflächenzahl an den tatsächlichen Bestand (GRZ 0,8 statt bisher 0,6) sowie Überschreitungen mit Nebenanlagen und befestigten Flächen bis GRZ 1,0.
- Anpassung der Höhenfestsetzungen an die tatsächlichen Gebäudehöhen.
- Anpassung der Baugrenzen an die bisherigen Überschreitungen (siehe Plan).
- Zulässigkeit der abweichenden Bauweise (Gebäudeformen über 50m Länge).
- Anlässlich der Bebauungsplanänderung sind weitere Festsetzungen und Bauvorschriften anzupassen und nach aktuellen rechtlichen Standards zu aktualisieren und zu ergänzen.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.1: räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Gewerbegebiet „Brunnacker“ im Nordwesten der Gemeinde Aldingen (Grafik: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de))

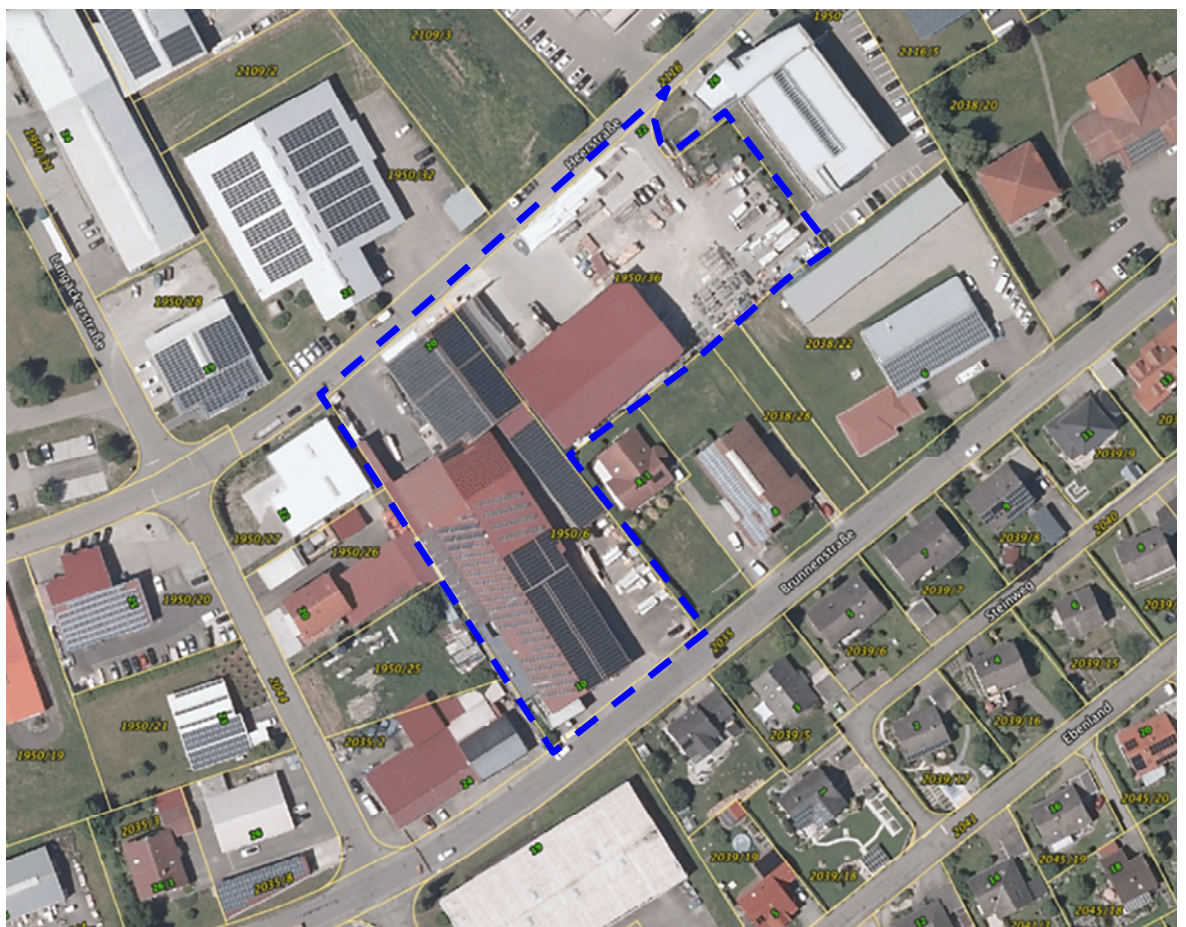


Abb. 2: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnacker – 4. Änderung“ umfasst das bestehende Betriebsgelände der Zimmerei mit den Flst. Nrn. 1950/6 und 1950/36. Die in der ersten Jahreshälfte 2023 neu gebaute Produktionshalle im Nordosten des Areals ist im Luftbild noch nicht dargestellt (Grafik: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de) 05.06.2023).

Der rd. 1,03 ha große Änderungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes „Brunnacker“ im Nordwesten der Gemeinde Aldingen. Das Betriebsgelände ist durch die Brunnenstraße im Süden und die Heerstraße im Norden erschlossen.

Westlich und östlich grenzen weitere Gewerbeflächen (GEE) des Gebietes Brunnacker an, im Norden das Gewerbegebiet (GE) „Mausacker“. Im Südosten befindet sich Wohnbebauung des Gebietes „Ebenland-Kobenhalde-Rübäcker“.

Das Betriebsgelände der Zimmerei Haller ist bereits vollständig mit Betriebsgebäuden überbaut oder als Lagerfläche genutzt und befestigt.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Mit dem Planverfahren werden die planungsrechtlichen Vorgaben nach den betrieblichen Erfordernissen des bestehenden Zimmereibetriebes angepasst.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind durch das Planvorhaben gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan 2030 der VG Spaichingen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Brunnacker – 4. Änderung“ überplant eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Brunnacker - 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 18.12.2009.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Brunnacker – 4. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Brunnacker – 2. Änderung“ und dessen örtliche Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und jeweils durch die neue Satzung ersetzt.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein vollständig mit Betriebsgebäuden bebautes und mit Lager- sowie Erschließungsflächen befestigtes Gewerbegrundstück.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Grünflächen oder wertgebende Gehölzbestände.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen und Bauvorschriften entsprechend dem genehmigten Bestand und den betrieblichen Erfordernissen angepasst.

Aufgrund der Planänderungen sind keine wesentlichen Eingriffe oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

### **4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, werden anlässlich der Bebauungsplanänderung entsprechende Maßnahmen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen:

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Verbot unbeschichteter Metallbekleidungen von Dächern und Fassaden
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Hinweis auf die gesetzlichen Rodungszeiträume
- Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag
- Empfehlung zur Dachbegrünung
- Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung vom eingeschränkten Gewerbegebiet zum Gewerbegebiet geändert. Mit der Änderung sollen klare und verlässliche Rahmenbedingungen in Bezug auf die weitere Betriebsführung und Standortentwicklung der ansässigen Zimmerei geschaffen werden.

Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Zimmereibetriebes geprüft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für eine Betriebserweiterung im Jahr 2022 wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der nahe gelegenen Wohnnutzung nach TA Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist insofern kein weiterer schalltechnischer Nachweis erforderlich.

In Bezug auf die Rücksichtnahme und den Schutz benachbarter (Wohn-) Nutzungen und die planerische Konfliktbewältigung ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nicht den immissionsschutzrechtlichen Nachweis auf Genehmigungsebene ersetzt. Unabhängig von der festgesetzten Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung sind die Vorgaben der TA-Lärm grundsätzlich einzuhalten. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen ist durch die jeweiligen Betriebe sicherzustellen (z.B. durch technische und bauliche Vorkehrungen, Einhaltung von Betriebszeiten u. Ä) dass die von den Betriebsstätten und Anlagen ausgehenden Geräusche die Immissionswerte nach TA-Lärm nicht überschreiten. Die Einhaltung ist ggfs. auch im Rahmen zukünftiger Baugesuche nachzuweisen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	10.293 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet (Nettobauland)	10.268 m <sup>2</sup>	99,76 %
Versorgungsflächen (Umspannstation)	25 m <sup>2</sup>	0,24 %
Öffentliche Flächen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt 8.214 m<sup>2</sup> (Nettobauland x GRZ 0.8).

## 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt und dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Baugebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein.

Allgemein zulässig sind daher die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausgeschlossen werden Wohnungen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten aller Art und Einzelhandelsbetriebe, da sich diese Nutzungen nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen und da das Gewerbegebiet der Ansiedlung und dem Flächenbedarf der o.g. klassischen Gewerbeformen vorbehalten bleiben soll. Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. den durch bestimmte Nutzungen

erzeugten Besucher- und Kundenverkehr und deren besonderen Störpotenzials, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen nicht gegeben.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen und Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im Zuge der betrieblichen Entwicklung des Zimmereistandortes mit verschiedenen Anbau- und Erweiterungsvorhaben, ergaben sich im Laufe der Zeit mit den jeweiligen Bauanträgen mehrfach Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die jeweils über Befreiungen genehmigt wurden. Anlässlich der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die betreffenden Festsetzungen entsprechend dem genehmigten Bestand angepasst:

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl von 1,2 sowie die Zahl der Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse) werden aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Die Höhenfestsetzungen werden in Orientierung an der neuen Produktionshalle auf eine maximale Wandhöhe von 673,0 m ü.NN und eine maximale Gebäudehöhe von 674,5 m ü.NN begrenzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für betriebsnotwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß der Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten, um die Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu schaffen.

Mit den Änderungen und den getroffenen Festsetzungen werden die betrieblichen Erfordernisse berücksichtigt, eine effiziente Baulandnutzung unterstützt und eine weitreichende Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke eingeräumt.

## 7.3 Bauweise

Im Zuge der Planänderung wird die Bauweise entsprechend dem genehmigten Gebäudebestand angepasst. Um für die betriebliche Entwicklung eine hinreichende Baufreiheit zu gewährleisten, wird nunmehr für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll vorliegend ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Im Zuge der Planänderung werden die Baugrenzen entsprechend dem genehmigten Gebäudebestand angepasst.

## 7.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde bzw. jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.



Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung frei zu halten.

#### **7.6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auch bei Grundstückszufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Sichtfelder nach o.g. Vorgaben freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

#### **7.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die im Nordwesten bestehende Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation der Netze BW GmbH wird gemäß Planeintrag gesichert.

#### **7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umwelteinwirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

##### **Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C.

##### **Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen**

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

##### **Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

## **8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Dachform und Dachneigung**

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern, Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern mit Dachneigungen zwischen 0° und 35° werden die bisherigen Bestimmungen übernommen. Damit werden im Plangebiet zeitgemäße gewerbliche Bauformen ermöglicht und den Anforderungen der modernen Architektur Rechnung getragen werden.

### **8.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden / Solar- und Photovoltaikanlagen**

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Dachflächen und Fassaden sowie zur baulichen Einbindung von Solar- und Photovoltaikanlagen, wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Damit Solaranlagen nicht übermäßig in Erscheinung treten, sind diese auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen. Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

### **8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sowie unter Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

### **8.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### **8.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind daher ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

### **8.6 Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 0,9 m über Straße zulässig, sowie Hecken und Sträucher. Pflanzungen sind so weit von der Grenze zurückzusetzen, dass sie dauerhaft nicht in den Gehweg oder die Fahrbahn hineinreichen können.

Zu Nachbargrundstücken sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Sichtfeldern, sowie geltende nachbarrechtliche Bestimmungen (Nachbarrechtsgesetz BW) sind zu beachten.

**9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN**

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- u. Offenlagebeschluss		20.06.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		23.06.2023
Auslegungsbekanntmachung		23.06.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	03.07.2023 04.08.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	26.06.2023 28.07.2023
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		27.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		01.03.2024