

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO (Sondergebiet)

‘Lebensmittel-

Vollsortimentmarkt’ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‘Lebensmittel-Vollsortimentmarkt’.

Im SO ist die Nutzung ‘Lebensmittel-Vollsortimentmarkt’ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m², davon insgesamt maximal 130 m² Verkaufsfläche für Randsortimente. Darüber hinaus ist die Nutzung “Blumenladen” mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Die Verkaufsflächen VF_{Gr} dieser Nutzungen sind darüber hinaus auf die für die jeweilige Nutzung im gesamten SO maximal zulässige Verkaufsfläche VF_{SO} multipliziert mit dem Flächenanteil der im SO gelegenen Grundstücksfläche GF_{Gr} an der Gesamtfläche des SO GF_{SO} begrenzt: $VF_{Gr} \leq VF$.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im SO beträgt 0,5.

Die Flächen von Stellplätzen mit versickerungsfähigen und begrüntem Belägen oder darunterliegenden Versickerungsanlagen werden nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Sie darf durch solche Stellplätze bis auf eine Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH) ist auf 7,0 m und die maximale Firsthöhe (FH) ist auf 7,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe dürfen im Süd-Westen des Baufensters auf einer Gesamtfläche von max. 10 m x 10 m auf eine Höhe von bis zu 10 m überschritten werden. Die Höhe der Oberkante freistehender Fahnenmasten ist auf maximal 7,5 m begrenzt.

Die Höhen werden senkrecht gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut. Als Höhe der Oberkante gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Anlage.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im SO ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens auf eine Höhenlage von maximal 108,5 m ü.NN festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Untergeordnete Bauteile und untergeordnete Vorbauten dürfen im Geltungsbereich die Baugrenze ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschreiten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Lagerflächen nicht zulässig. Für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.

1.5 Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im SO ist die abweichenden Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

In der abweichenden Bauweise darf in den Bereichen der überbaubaren Grundstücksfläche, die weniger als 3 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Baufensters sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB, Werbeanlagen, Zufahrten und Lagerflächen unzulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig. In der Fläche für Stellplätze dürfen KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nicht überdacht werden.

In der Fläche für Stellplätze sind Grünflächen, zur Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB und Werbeanlagen sind in den Grünflächen nicht zulässig.

1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Verkehrsflächen darf nur im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt gemäß Planzeichnung erfolgen.

1.8 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 ist in der Baugenehmigung nachzuweisen.

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte des Lebensmittelvollsortimentmarktes auf der Gebäudeaußenseite - ausgenommen solche für eine Bäckerei - sind nur an oder vor einer Südfassade zulässig.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind zwei private Grünflächen festgesetzt. In diesen sind Zufahrten und Lagerflächen unzulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden

(Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von mindestens $2,7 \times 10^{-5}$ m/s herzustellen. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind hiervon abweichend zulässig.

1.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Die Dachmaterialien sind so zu wählen, dass wasserschädliche Schwermetalle aus Dachmaterialien der Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen nicht entgegenstehen.

1.10.4 Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Durchführung von Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in den Monaten Oktober bis Februar) erfolgen.

1.10.5 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen) für die Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

1.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Grünfläche 'G1' ist entlang der Geltungsbereichsgrenze ein geschlossener Gehölzstreifen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über Gelände auszubilden.

Östlich an diese Grünfläche anschließend ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine berankte Einfriedung mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände, ein geschlossener Gehölzstreifen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über Gelände bzw. Fassadenbegrünung auszubilden.

Die Grünfläche 'G2' ist gärtnerisch anzulegen.

Pro angefangene zehn Stellplätze ist insgesamt mindestens ein Baum in der Fläche für Stellplätze zu pflanzen oder zu erhalten. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist über eine Länge von mindestens 40 m eine Fläche von mindestens 80 m² gärtnerisch anzulegen; auf dieser sind mindestens 3 Bäume zwischen Sträuchern anzupflanzen oder zu erhalten.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur Flachdächer mit Dachneigungen von max. 5°.

2.2 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens die Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachfläche zulässig.

2.3 Farb- und Materialgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die flächige Verwendung greller Farben am Gebäude und die Verwendung dauerhaft glänzender Dachmaterialien sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im SO und an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. An den Ost- und Nordseiten des Lebensmittelvollsortimenters sind Werbeanlagen unzulässig.

Insgesamt sind nicht mehr als drei maximal 7,5 m hohe Fahnenmasten zulässig. Im Zufahrtbereich ist ein untergeordnetes Hinweisschild auf den Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Gelände zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind nur an Fassadenflächen zulässig und dürfen einzeln eine Fläche von 15 m² und einen Anteil von 5% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. An den Fassadenflächen sind diese Werbeanlagen in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Hiervon abweichend ist darüber hinaus an der Westseite des Marktes eine sich farblich eingliedernde Beschriftung (z.B. als Siebdruck) mit einer Fläche von max. 60 m² auf einer Glasfassade zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Sky-beamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken.

2.6 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

2.7 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 69)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hofäcker 5. Änderung - Teilbereich SO Einzelhandel"

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB | am 18.07.2012 |
| 2 | Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am 30.10.2012 |
| 2.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am 30.10.2012 |
| 2.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be-
gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am 30.10.2012 |
| 2.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am 02.11.2012 |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom 05.11.2012
bis 12.12.2012 |
| 2.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 12.11.2012
bis 12.12.2012 |
| 3 | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am 30.01.2013 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften durch den Gemeinderat
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am 30.01.2013 |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen
vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am 01. FEB. 2013 |
| 4 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif-
ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3
BauGB | am 01. FEB. 2013 |

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hofäcker 5. Änderung - Teilbereich SO Einzelhandel"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 30.01.2013 den Bebauungsplan "Hofäcker 5. Änderung - Teilbereich SO Einzelhandel" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Diese befindet sich teilweise auf dem Flurstück Nr. 1021/3 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 1023/2 und 1024.

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 19.12.2012, M 1:500
A - 4	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
	<u>Anlagen</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Städtebauliches Konzept
B - 7	Einzelhandelsgutachten
B - 8	Verkehrsgutachten
B - 9	Schalltechnisches Gutachten
B - 10	Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden die Bebauungspläne "Hofäcker" 3. Änderung Teilbereich Gärtnerei und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hofäcker" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesen Bebauungsplänen im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2013 wird bestätigt.

Gemeinde Hambrücken

Hambrücken, den 31.01.2013

Ludwig Oehlbach, Bürgermeister-Stellvertreter



Ludwig Oehlbach

Gemeinde Hambrücken - Fassung zur Satzung

Bebauungsplan "Hofäcker 5. Änderung - Teilbereich SO Einzelhandel"

Karlsruhe 15.01.2013 Hambrücken_SO Einzelhandel_Satzung.wpd

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung	28
1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	28
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass	28
3.2 Regionalplan	29
3.3 Flächennutzungsplan	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Gelände	31
4.2 Erschließungssituation	31
4.3 Bestehende Nutzungen	31
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	32
5. Ziele der Planung	32
5.1 Grundzüge der Planung	32
5.2 Nutzungskonzept	32
5.3 Einzelhandel	32
5.4 Erschließung	33
5.5 Lärmschutz	33
5.6 Grünordnung	34
5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	34
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	40
B - 3: Umweltbericht	43

B - 1: Begründung

1. Anlass der Planung

Im Vergleich mit anderen Gemeinden in Baden-Württemberg weist Hambrücken im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Es besteht ein Bedarf im Bereich Nahversorgung. Im Ortskern von Hambrücken stehen keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung.

Anlass der Planung ist das Ziel der Gemeinde, auch mittel- und langfristig eine eigenständige Nahversorgung im Bereich Einzelhandel sicherzustellen und vor diesem Hintergrund das konkrete Bestreben der Conzept Immobilien GmbH, an der Hauptstraße/L556 einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² zzgl. eines in das Gebäude integrierten Blumengeschäftes von ca. 100 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Aufgrund des Verkaufsflächenumfanges ist für eine solche Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Da der Standort aufgrund seiner guten Erreichbarkeit grundsätzlich gut für den Nahversorgungsmarkt geeignet ist, soll der Bebauungsplan als angebotsbezogener Bebauungsplan zur Verbesserung bzw. mittel- und langfristigen Sicherung der Nahversorgung aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Diese befindet sich teilweise auf dem Flurstück Nr. 1021/3 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 1023/2 und 1024.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:500 dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass

Die Gemeinde Hambrücken befindet sich in der Randzone zum Verdichtungsraum Karlsruhe.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - folgende Ziele der Raumordnung bzw. Prüfkriterien festgelegt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot). Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- ▶ Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot)

Außerdem ist der folgende Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Hambrücken nicht als zentraler Ort festgelegt. Das Plangebiet liegt an einer Straße für regionalen Verkehr, an bestehenden Siedlungsflächen (überwiegend mit Wohn-/Mischnutzung) und - im Rahmen des kommunalen, konkretisierenden Ausformungsspielraums - randlich neben einem regionalen Grünzug. In der Teilfortschreibung Einzelhandel sind als Ziele der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

- ▶ Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierte Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig.
- ▶ Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Darüber hinaus sind im Regionalplan die folgenden Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- ▶ Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt an einer Hauptverkehrsstraße. Im Geltungsbereich sind - vor dem Hintergrund der Unschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung - im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. An diese grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Planung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht, was auch aus den in der Anlage beigefügten Gutachten deutlich wird. Die Darstellung im Plangebiet soll im Wege der Berichtigung angepasst werden auf Sonderbaufläche "Einzelhandel (Nahversorgung)".

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Großteil des Plangebietes überlagert den Bebauungsplan "Hofäcker" 3. Änderung Teilbereich Gärtnerei bzw. die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hofäcker" teilweise. Im Anschluss an das Plangebiet sind dort Mischgebiete ausgewiesen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die L 556 (Hauptstraße) sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und somit sehr gut erreichbar.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist über die fußläufig erreichbare Haltestelle 'Prinz Carl' der Buslinie 125 des KVV gewährleistet, allerdings hinsichtlich der Distanz optimierungsfähig.

Das Plangebiet ist fußläufig gut von den umgebenden Wohn- und Mischgebieten erreichbar.

4.3 Bestehende Nutzungen

Im Geltungsbereich besteht eine Gärtnerei, welche die Flächen im Plangebiet nutzt, so dass das Gebiet von der Gärtnereिनutzung geprägt ist.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen Mischgebiete an. Westlich der L556 liegen im Wesentlichen Wohnnutzungen, südlich und süd-östlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit Blumenladen geschaffen werden. Stellplätze im Westen mit Zufahrt von der L 556 und ein Lebensmittelvollsortimentmarkt im Osten des Geltungsbereiches sollen ermöglicht werden. Nach Süden zur Landschaft hin und im Westen an der L 556 soll eine Eingrünung erreicht werden.

5.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zzgl. eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² und den erforderlichen oberirdischen Stellplätzen errichtet werden.

5.3 Einzelhandel

Die Einzelhandelsuntersuchung der GMA "Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Hambrücken" (s. Anlage B-7) zeigt auf, dass Hambrücken im Vergleich zu anderen Gemeinden eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich aufweist. Die geplante Ansiedlung eines Supermarktes zzgl. eines Blumenladens stellt eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der Kaufkraftabflüsse und zur dauerhaften Sicherung der Grundversorgung dar, die für die - auch mittel- und langfristige - Sicherung der Grundversorgung in Hambrücken als geboten erachtet wird.

Im zentralen Versorgungsbereich von Hambrücken stehen jedoch keine adäquaten Flächen für einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit seinen Stellplätzen zur Verfügung.

Der teilintegrierte Standort des geplanten Marktes wird als vorteilhaft erachtet. Denn der Markt kann in städtebaulich integrierter Ortsrandlage ein fußläufiges

Einzugsgebiet im südlichen Teil von Hambrücken erschließen, für das keine Nahversorgungsstrukturen existieren. Gleichzeitig ermöglicht der Standort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für die übrige Bevölkerung der Gemeinde. Er kann den bestehenden netto-Markt im Norden der Gemeinde sinnvoll ergänzen.

Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden mit der Planung eingehalten werden. Die Planung ist auch im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich verträglich und beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt und Ortskerne nicht. Der zusätzliche Verkehr kann von der L 556 aufgenommen werden und die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Marktes ist nachgewiesen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Fliessender Verkehr, Rad- und Fußwege

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die L 556, an die der Markt im Süd-Westen des Geltungsbereiches leistungsfähig angeschlossen werden kann (vgl. Anlage B-8). Dort ist die Erstellung eines Linksabbiegerstreifens und einer Querungshilfe vorgesehen.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet. Die Möglichkeit der Anordnung einer Haltestelle am Markt wird geprüft.

Fußläufig kann der Markt über den bestehenden Gehweg an der L 556 erreicht werden.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sind im Sondergebiet ausreichend möglich.

5.4.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung kann über die L 556 erfolgen.

5.5 Lärmschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Modus Consult erstellt. Danach ist die Realisierung des geplanten

Marktes mit seinen Stellplätzen unter Beachtung der getroffenen Schallschutzfestsetzung aus schalltechnischer Sicht unbedenklich. Ein ausreichender Schallschutz vor Gewerbelärm wird durch die TA Lärm sichergestellt.

An den repräsentativen Immissionsorten in der Umgebung des im schalltechnischen Gutachten untersuchten Vorhabens halten die Beurteilungspegel auf Grund der Geräuscheinwirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und des Bauvorhabens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ein.

Lüfter, Klimageräte und Verflüssiger sollen nur an oder vor Südfassaden zugelassen werden, um vermeidbare Lärmbeeinträchtigung der Anwohner zu mindern.

5.6 Grünordnung

Das Plangebiet wird im Süden und Westen zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Ausgestaltung des Ortseingangs eingegrünt. Nördlich und östlich des Baufensters, wo Lagerflächen und die Grundstückszufahrt von der Hofäckerstraße ausgeschlossen sind, ist zu Nachbargrundstücken hin eine gärtnerisch anzulegende und zu pflegende Grünfläche festgesetzt.

Die Versiegelung wird durch versickerungsfähige bzw. begrünte Stellplätze begrenzt. In Abhängigkeit von der Stellplatzzahl sind bei den Stellplätzen zur weiteren Ortsbildbegrünung Bäume zu pflanzen.

5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Blumenladens. Gemäß § 11 BauNVO und dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg muss für Sondergebiete nach § 11 BauNVO in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Die festgesetzten Verkaufsflächen ermöglichen dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt zur Sicherung der Grundversorgung in Hambrücken, mit denen das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

5.7.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Die Größe der Grundflächen ermöglicht die geplante Gesamtverkaufsfläche. Die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung. Dabei wird sichergestellt, dass die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze bis auf 0,9 nur erreicht werden kann, wenn sie auf mindestens 20% der Versickerung dienen bzw. mit begrünten Belägen ausgebildet werden. Auf § 9 Abs. 1 LBO wird hingewiesen.

► Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ermöglichen den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters. Die Höhen sind unter Berücksichtigung der Höhenlage so begrenzt, dass das baurechtlich zulässige Volumen noch verträglich ist mit der angrenzenden Bebauung. Die Höhe von Fahnenmasten wird etwa auf die maximale Traufhöhe begrenzt.

5.7.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den geplanten Lebensmittel-Vollsortimentmarkt und greift den Grenzabstand von 3 m des bestehenden Bebauungsplanes zur den angrenzenden Baugebieten auf bzw. erweitert diesen teilweise aus Rücksicht zur östlich angrenzenden Wohnnutzung, da die Sonne im Westen tiefer steht als im Süden, auf 3,75 m. Sie hält so von den benachbarten Baugebieten ausreichend Abstand und ermöglicht gleichzeitig ausreichend die geplante Verkaufsfläche. Sie dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der optimierten Grundstücksausnutzung.

Untergeordnete Bauteile und untergeordnete Vorbauten (im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO) sind so zugelassen, dass die bei einem Grenzabstand von 2,5 m maximal 0,5 m die Baugrenze überragen würden und einen Grenzabstand von mindestens 2 m einhalten. Die zulässigen Abstände werden städtebaulich als noch verträglich angesehen, da diese Größenordnung noch in den Abstandsflächen zugelassen werden kann.

Im Süd-Osten darf zwecks einer optimierten Grundstücksausnutzung in abweichender Bauweise auf die Grundstücksgrenzen gebaut und das Baufenster ausgenutzt werden. Dies wird als grundsätzlich vertretbar erachtet, da von den bebauten Grundstücken ausreichend Abstand gehalten wird.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - wie auch in den Grünflächen - Garagen und Lagerflächen unzulässig. Um die Versickerung zu ermöglichen, sind Versickerungsanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Baufensters sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB, Werbeanlagen, Zufahrten und Lagerflächen analog zu den Festsetzungen für die angrenzende Grünfläche unzulässig.

5.7.4 Flächen für Stellplätze

Der Ausschluss für überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und überdachte Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB und Werbeanlagen sind in den Grünflächen zum Schutz des Orts- bzw. Landschaftsbildes ausgeschlossen.

5.7.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Knotenpunkt der Gebietszufahrt wird direkt an den Ortseingang gelegt und so von der nächsten Wohnbebauung und der bestehenden Zufahrt des nördlich an der L 556 angrenzenden Grundstücks abgerückt.

5.7.5 Schallschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sicherzustellen, sind die Vorgaben der TA Lärm festgeschrieben. Um darüber hinaus Lärmbeeinträchtigungen der Wohnbebauung zu mindern, sind Lüfter, Klimageräte und Verflüssiger nur an oder vor Südfassaden zulässig (ausgenommen für eine Bäckerei, da sie kleinräumig sein darf und unabhängig vom Gesamtmarkt belüftet werden können soll).

5.9.6 Grünflächen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind zwei privaten Grünflächen festgesetzt, in denen Zufahrten, Lagerflächen, bauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

Vor dem Hintergrund, dass Grünflächen bei der GRZ-Ermittlung nicht anrechenbar sind, ist Breite der rückwärtigen Grünfläche auf der notwendigen Breite von 3 m belassen.

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

► Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens im Sinne des § 201 BauGB sind Festsetzungen zum Bodenschutz aufgenommen.

► Wasserdurchlässige Materialien

Die Festsetzung versickerungsfähiger Stellplätze dient der Grundwasserneubildung und der Minimierung der Bodenversiegelung.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz des Wassers dürfen Schwermetalle aus Dachmaterialien (z.B. aus unbeschichtetem Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzink) nur soweit angewendet werden, dass die Versickerung des Dachflächenwassers insgesamt durch diese Materialverwendung nicht verhindert wird.

► Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Vorgabe des Zeitpunktes von Gehölzrodungen dient dem Schutz der Vögel.

► Leuchtmittel

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

5.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen

Mit der Grünfläche 'G1' sowie mit den festgesetzten Hecken, begrüntem Einfriedungen oder Fassaden an der südlichen Grundstücksgrenze wird zur Landschaft hin am Ortseingang eine Eingrünung vorgesehen.

Entlang der L 556 und auf der Fläche für Stellplätze werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Baum- bzw. Strauchpflanzungen vorgegeben.

Mit der Grünfläche 'G2' wird von Angrenzern durch eine zu pflegende Grünfläche Abstand gehalten; Verkehre von der Hofäckerstraße direkt ins Gebiet werden hier vermieden.

Die Begründungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung und Geltungsbereich

Die Plangrundlagen und 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 des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) und der in Teil B-2 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücke.

6.2 Dachform und -neigung

Die Dachformen und -neigung stellen sicher, dass der Markt mit Flachdach (max. 5° Gefälle) errichtet wird. So werden zu große Höhendifferenzen und eine zu große gestalterische Flexibilität in der Dachgestaltung vermieden. Zu hohen Firsten ist über die begrenzte Firsthöhe vorgebeugt.

6.3 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Werden Anlagen auf dem Dach zur Erzeugung von regenerativer Energie vorgesehen, so sollen diese gestalterisch in die Dachgestaltung integriert werden. Deshalb sind sie zurückzusetzen und in der Höhe über der Dachfläche begrenzt.

6.4 Farb- und Materialgestaltung

Die Farb- und Materialwahl wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Blendeffekten begrenzt und einer aufdringlichen Gestaltung entgegengewirkt.

6.5 Werbeanlagen

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird dem Markt eine ausreichende Werbemöglichkeit eröffnet.

Deshalb sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und nicht hinter dem markt zulässig und Art, Anzahl und Größe der Werbeanlagen begrenzt. Fahnenmasten dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nur um maximal 50 cm und das Hinweisschild die Bepflanzungen der Grünfläche 'G1' nicht zu stark überschreiten. Dabei bleibt eine ausreichende Sichtbarkeit der Werbeanlagen sichergestellt.

Werbeanlagen an Fassadenflächen sind in der Größe begrenzt und aufeinander abzustimmen. Eine farblich integrierte Siebdruckbeschichtung auf der westlichen Fassadenseite erlaubt darüber hinaus eine gestalterisch integrierte, größere Werbeanlage.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen- sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

6.6 Einfriedigungen

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Landschaft zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig.

6.7 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach begrenzt.

6.8 Niederspannungsleitungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.