

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Gewerbeflächenbedarf	4
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	VER- UND ENTSORGUNG	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	8
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
5.2	Werbeanlagen.....	10
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
5.4	Einfriedungen und Mauern	11
5.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
5.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	11
6	UMWELTBETRAG.....	12
7	BODENORDNUNG.....	12
8	KOSTEN.....	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

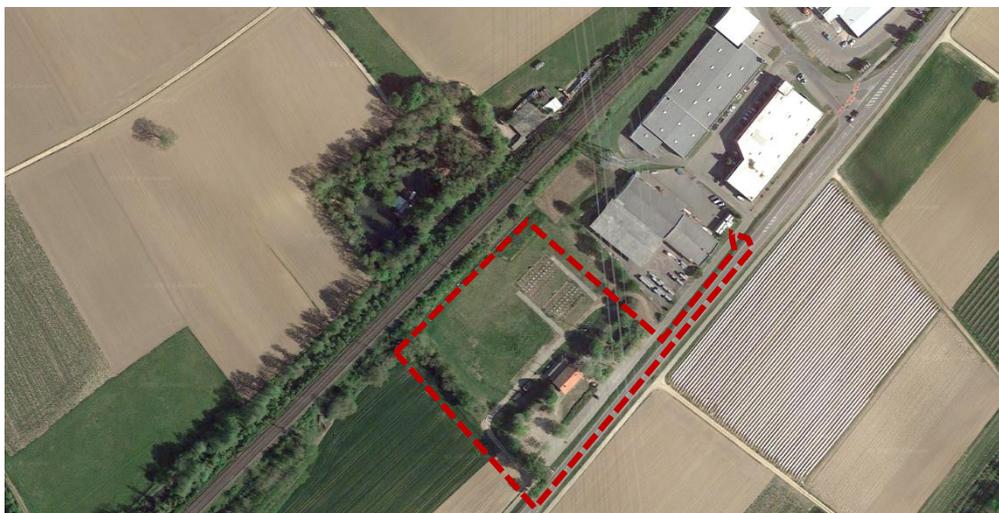
Aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde wächst der Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Ehrenkirchen stetig. Der ehemalige Sportplatz im Ortsteil Norsingen soll daher gewerblich nachgenutzt werden. Die Nutzung als Sportplatz wurde im Jahr 2015 aufgegeben. Von 2015 bis 2016 wurde die Fläche des Sportplatzes zwischenzeitlich als Standort für Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Die Spuren dieser Nutzung sind heute anhand von Betonfundamenten ablesbar. Das Plangebiet wird derzeit über die Straße „Im Hägle“ erschlossen, durch die künftige gewerbliche Nutzung bedarf es einer Aufweitung des Straßenraums. Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes befindet sich aktuell in Tieflage und soll bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren aufgefüllt werden, um den Höhenunterschied auszugleichen, dafür wurde bereits eine Genehmigung erteilt. Die Aufschüttung wird voraussichtlich 2024 fertig gestellt werden. Mit der angedachten gewerblichen Nutzung wird das Areal wiedernutzbar gemacht. Das bestehende Sportheim mit Gaststätte und Außengastronomie soll gesichert werden, ebenso der Parkplatz entlang der B3. Des Weiteren ist die 380 kV-Höchstspannungsfreileitung „Kühmoos – Daxlanden“ (TransnetBW und Amprion) zu berücksichtigen.

Für diesen Bereich soll deshalb ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle des Sportplatzes geeignete Bauplätze für eine gewerbliche Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Gewerbeflächen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Biotop und Bäume)

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



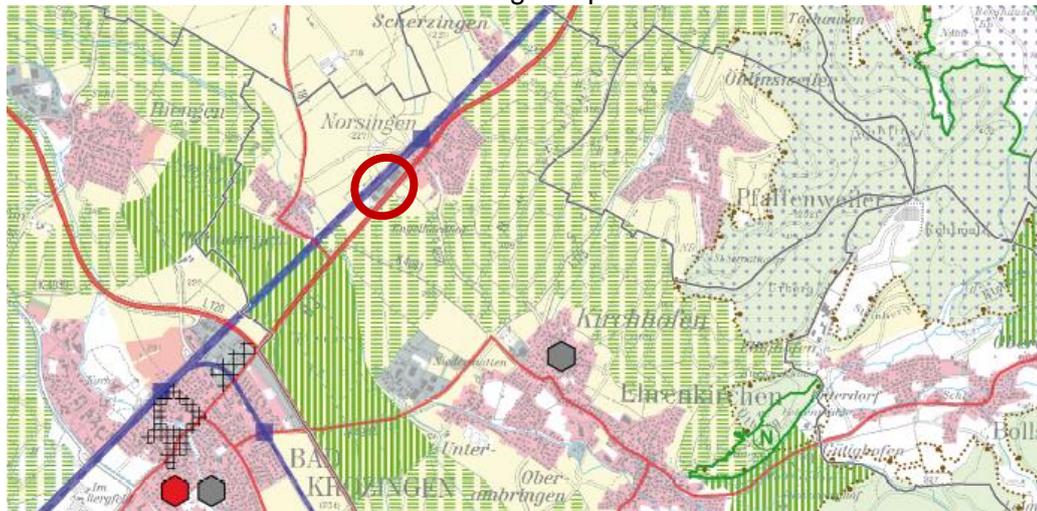
Abgrenzung Geltungsbereich im Luftbild (Quelle: GoogleEarth, 2023)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Norsingen der Gemeinde Ehrenkirchen in nächster Nähe zu der Bundesstraße B3. Das Areal wird von der Bahntrasse und der B3

begrenzt und über die Straße „Im Hägle“ erschlossen. Die Nutzung als Sportplatz wurde 2015 aufgegeben. Derzeit wird das ehemalige Sportheim von einem gastronomischen Betrieb genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der vorangestellten Darstellung und umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 1,78 ha.

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Ehrenkirchen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind gewerbliche Flächen dargestellt. Im Südwesten schließt es direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2016) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ehrenkirchen mit den Gemeinden Ehrenkirchen und Bollsweiler aus dem Jahr 1999 stellt für das Gebiet aktuell noch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und zu einem kleinen Teil eine Parkplatzfläche dar. Er kann im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Ehrenkirchen von 1999 (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal BW, 2022

Voraussetzung für die FNP-Berichtigung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die

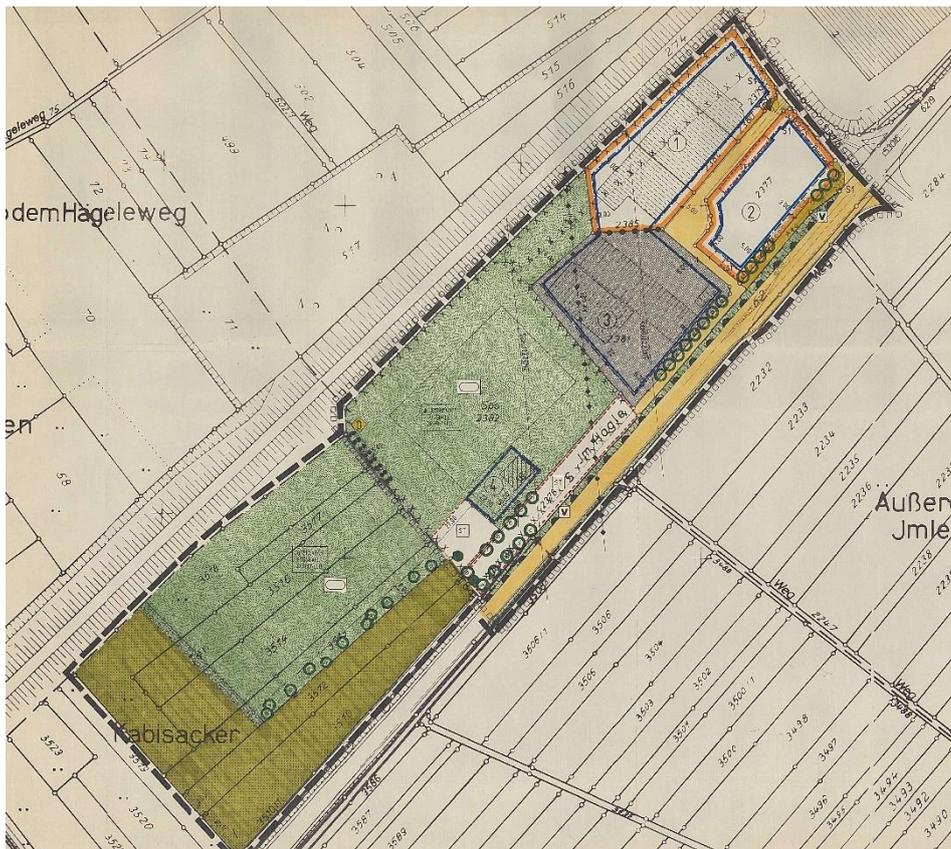
nordöstlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan ebenfalls Gewerbeflächen darstellen, sodass sich die geplanten Gewerbeflächen sinnvoll fortführen lassen.

1.5 Gewerbeflächenbedarf

Die Gemeinde Ehrenkirchen möchte der Nachfrage lokaler Gewerbebetriebe nachkommen und das bestehende Gewerbegebiet in Norsingen erweitern. Die letzten verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet GE Niedermatten sind bereits als Erweiterungsflächen der Firma Dischinger vorgesehen. Ortsansässigen Betrieben kann somit keine Gewerbefläche angeboten werden, zahlreiche Interessenten befinden sich auf der Warteliste. Da die Gemeinde Ehrenkirchen eine Abwanderung der lokalen Gewerbetreibenden vermeiden möchte und in den bestehenden Gewerbegebieten keine Flächenalternativen vorhanden sind, soll die Fläche des ehemaligen Sportplatzes genutzt werden und die bestehenden gewerblichen Strukturen in Norsingen erweitert werden.

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Sportplatz Norsingen“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kleinfeldede Neu / Sportgelände“ mit Rechtskraft vom 30.07.1999 teilweise überlagert.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kleinfeldede Neu / Sportgelände“ (ohne Maßstab), Inkrafttreten am 30.07.1999

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 17.788 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 12.000 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

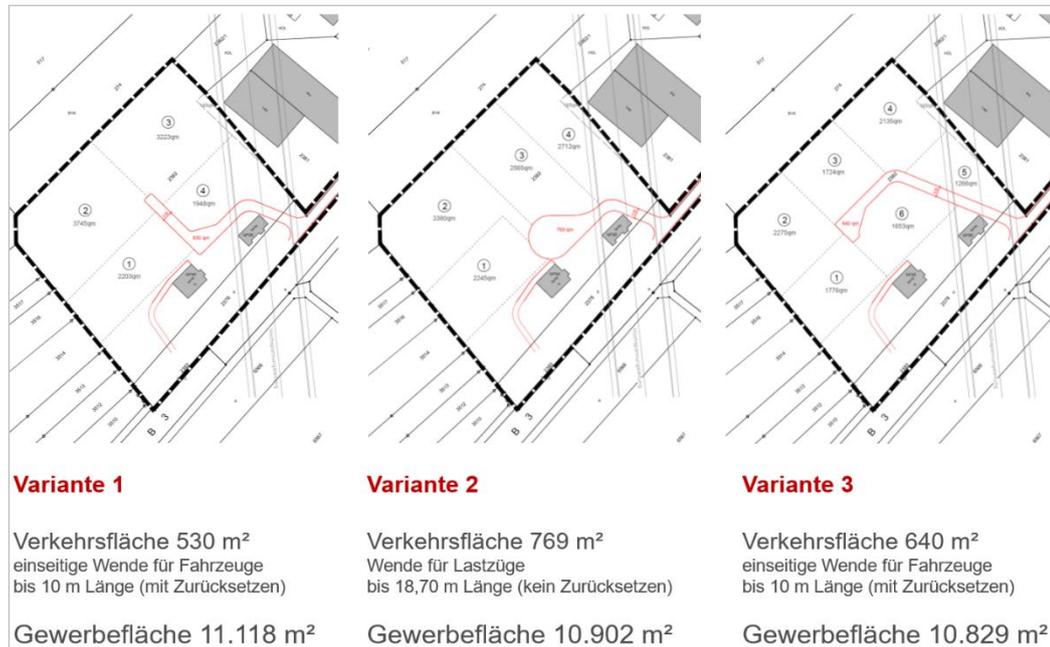
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

23.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Sportplatz Norsingen“ gem. § 2 (1) BauGB
24.10.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Norsingen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Norsingen“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG



Variantenplanung, Vorstellung Gemeinderatssitzung am 14.02.2023
(Quelle: biechele infra consult und FSP Stadtplanung)

Mit der Erarbeitung drei möglicher Erschließungsvarianten soll eine städtebauliche Grundstruktur und eine mögliche Parzellierung der Gewerbegrundstücke aufgezeigt werden. Das Plangebiet „Alter Sportplatz Norsingen“ wird durch die bestehende Straße „Im Hägle“ über eine Stichstraße ins Gewerbegebiet erschlossen. Die Erschließungsvariante 3 mit der entsprechenden Grundstückseinteilung wurde vom Ingenieurbüro biechele infra consult weiter modifiziert und dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Dabei wurde die Wendeanlage für ein 2-achsiges Müllfahrzeug vergrößert, so dass eine insgesamt Verkehrsfläche von ca. 900 m² entsteht. Bei der Auswahl der möglichen Erschließungsvariante wurde zwischen Anteil Verkehrs- und Gewerbefläche sowie Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten im Gewerbegebiet abgewogen.

3 VER- UND ENTSORGUNG

Es ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen.

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser von den befestigten, privaten Straßenflächen und sonstigen Flächen ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten und zurückzuhalten sowie dann gedrosselt in das Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten. Im Falle einer geplanten Versickerung ist der Nachweis der Versickerfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 durch den jeweiligen Bauherrn im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

Im Falle von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser hat auf dem privaten Grundstück eine entsprechende Vorbehandlung mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Lamellenklärer) zu erfolgen, bevor die Einleitung in das Regenwassernetz erfolgen kann.

Sowohl die Regen- als auch die Schmutzwassersammelleitungen des Baugebietes schließen im Freispiegelabfluss an die vorhandenen Leitungen der Gemeinde im Wirtschaftsweg parallel zur B 3 an.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Ehrenkirchen geschützt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es Einzelhandel betrifft, der unter das sogenannte Handwerkerprivileg fällt. So soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebs an dem jeweiligen Standort ihre Produkte auf 5 % der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m² zu verkaufen.

Neben den Einzelhandelsbetrieben werden auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Da die für die Gemeinde Ehrenkirchen wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten unter anderem aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund der Erschließungssituation über die Stichstraße „Im Hägle“ ungeeignet und daher im Plangebiet nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Plangebiet ausgeschlossen. Die Lage des Plangebiets zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße B3 sowie unterhalb der 380 kV Hochspannungsfreileitung mit den damit verbundenen Immissionen ist hierfür ausschlaggebend. Zudem wäre durch eine Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung möglicherweise insbesondere im Nachtzeitraum eingeschränkt. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind im Plangebiet aus obigen Gründen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine zweckmäßige Auslastung der wertvollen Fläche für gewerbliche Nutzungen und entspricht dem Orientierungswert nach BauNVO. Dabei bleiben bei einer GRZ von 0,8 mindestens 20 % der Fläche unversiegelt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in NHN bezogen auf die geplante Stichstraße (Straßenhöhen siehe Planeintrag) festgesetzt. Im Durchschnitt werden dabei Gebäudehöhen von etwa 15 m ermöglicht. Somit können Gewerbehallen sowie mehrgeschossige Bürogebäude untergebracht werden. Die Straßenhöhen der geplanten Stichstraße wurden vom Ingenieurbüro biechele infra consult nach Abschluss der Auffüllungsmaßnahmen berechnet. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude mit einem zweiten oder dritten Vollgeschoss errichtet werden. Innerhalb des Schutzstreifens der 380 kV Höchstspannungsfreileitung „Kühmoos – Daxlanden“ ist aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den Leitungsseilen lediglich eine Gebäudehöhe von etwa 6 m möglich. Auf die entsprechenden Hinweise des Versorgungsträgers zum Bauen im Schutzstreifen in Kapitel 3.7 der Bauvorschriften wird verwiesen.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Daher können notwendige technische

Anlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal um 2 m überschreiten. Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern, kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um 1,5 m überschritten werden.

4.3 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzungen im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit offener Bauweise zu errichten, das heißt mit seitlichem Grenzabstand, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude und sichern die gebotenen Abstandsflächen zu den angrenzenden klassifizierten Straßen. Der 20 m Fernstraßenabstand zum äußeren Straßenrand der Bundesstraße B3 wird somit eingehalten. Auch der Mindestabstand von 5 m wird zu dem westlich angrenzenden geschützten Biotop eingehalten.

4.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Aufgrund der Anbauverbotszone zu klassifizierten Straßen gemäß § 22 StrG bzw. § 9 FStrG und aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu dem südwestlich angrenzenden Biotop sind Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Offene, also hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Somit ist eine größere Freiheit in der Gestaltung der Nutzungen und Freiräume gewährleistet.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die bestehende 380 kV Höchstspannungsfreileitung „Kühmoos – Daxlanden“, welche das Plangebiet im östlichen Bereich von Nord nach Süd durchkreuzt, hat einen 38,5 m breiten Schutzstreifen. Zugunsten des Versorgungsträgers (TransnetBW und Amprion) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Damit wird die Begehrbarkeit für etwaige Wartungsarbeiten gesichert.

Die zu beachtenden Hinweise zum Schutzstreifen sind unter Kapitel 3.7 der Bauvorschriften zu entnehmen.

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

Alle Gebäude im Plangebiet mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig. Durch diese Festsetzung entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen wird dabei seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Energieeffizienz der regenerativen Anlagen (Kühlung der Anlagen durch die Begrünung unterhalb von Solaranlagen) sowie die Gebäudeenergiebilanz gesteigert und damit weitere ökologische Vorteile generiert werden können.

Das westlich angrenzende geschützte Biotop (Feldgehölze am Bahndamm II, Nr. 180123150378) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Mindestabstand von 5 m zur überbaubaren Fläche (Baufenster) ist einzuhalten. Während des Bauzeitraums sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten.

Im Gewerbegebiet GE2 sind die vorhandenen Baumbestände soweit möglich zu schonen. Sollten Bäume nicht erhalten werden können, sind diese innerhalb des Gewerbegebiets GE2 im Verhältnis 1:2 neu zu pflanzen. Somit sind je Abgang zwei standortheimische Bäume zu pflanzen. Damit werden die bestehenden Grünstrukturen und die Fortführung der bereits entwickelten natürlichen Lebensräume für Flora und Fauna sichergestellt.

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann, somit Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Um den Boden und das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz von nachaktiven Insekten und anderen Arten wird festgesetzt, dass die nächtliche Beleuchtung insekten-/fledermausverträglich zu gestalten ist. Beleuchtungen sind somit im Plangebiet nur dort, wo es unbedingt erforderlich ist, anzubringen. Dabei ist die Außenbeleuchtung entsprechend energiesparend, streulichtarm und so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung auf die Umwelt weiter eingedämmt werden kann. Abschaltmechanismen sind an den Stellen zu verwenden, wo es unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekten möglich ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zur Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Abstellflächen- und Freiflächengestaltung, sowie zu Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen sowie Vorgaben zu Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext. Hierbei werden Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde eine Dachneigung von 0° bis 20° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen üblich und angemessen. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer entstehen, damit wird den Bauherren ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt. Bei der geringen Dachneigung fügen sich die unterschiedlichen Dachformen in das Ortsbild ein und entsprechen den angrenzenden Dachformen der Umgebungsbebauung.

Bei der Dachgestaltung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

5.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll aus gestalterischen Gründen verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbetreibenden jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Dementsprechend werden Werbeanlagen bis zu einer Einzelgröße von maximal 20 m² zugelassen. Gleichzeitig dürfen diese insgesamt maximal 25 % der jeweils zugehörigen Fassadenfläche betragen. Um ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten zu vermeiden, dürfen diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe ebenfalls nicht überschreiten, um diese nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen. Darüber hinaus sind diese Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 5 m² zulässig. Stellt sich eine fr

eistehende Werbeanlage z.B. durch ihre Gestaltung, Schrift oder Form zurückhaltend dar, können diese bis zu einer Größe von maximal 10 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Diese müssen sich jedoch in Größe und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen und das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes nicht dominieren. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Werbung über Dach ausgeschlossen sind.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit seitens der Bahn werden Festsetzungen getroffen, die verhindern, dass Werbeanlagen mit Signalanlagen der Bahn verwechselt werden oder der Zugführer durch Werbeanlagen geblendet wird.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

Ebenso wird aus ortsgestalterischen Gründen bestimmt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, zu begrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

5.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten dürfen. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich von Wendeanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Der Gewerbetreibende hat die Möglichkeit sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen. Stacheldraht und geschlossene Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

5.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen auf dem privaten Grundstück zu versickern, zu verwerten (z.B. Zisterne) oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung) und gedrosselt in das öffentliche Abwassernetz für Regenwasser einzuleiten. Dabei müssen Zisternen eine Mindestgröße von 1 m³ Zisternenvolumen je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche aufweisen. Der Drosselabfluss darf dabei maximal 0,2 l/s betragen. So wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser von den sonstigen befestigten, privaten Flächen ist zu fassen, zu versickern oder dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

Mit dem Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist gesondert umzugehen, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern. Auf den entsprechenden Grundstücken ist eine dezentrale Vorbehandlung (Reinigung) erforderlich und erst dann darf das Wasser dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zugeleitet werden.

6 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Der Umweltbeitrag wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt. Im Umweltbeitrag enthalten ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Ehrenkirchen übernommen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	14.215 m ²
Private Grünfläche	1.007 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.015 m ²
Wirtschaftsweg	550 m ²
Summe / Geltungsbereich	17.788 m²

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasserin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig