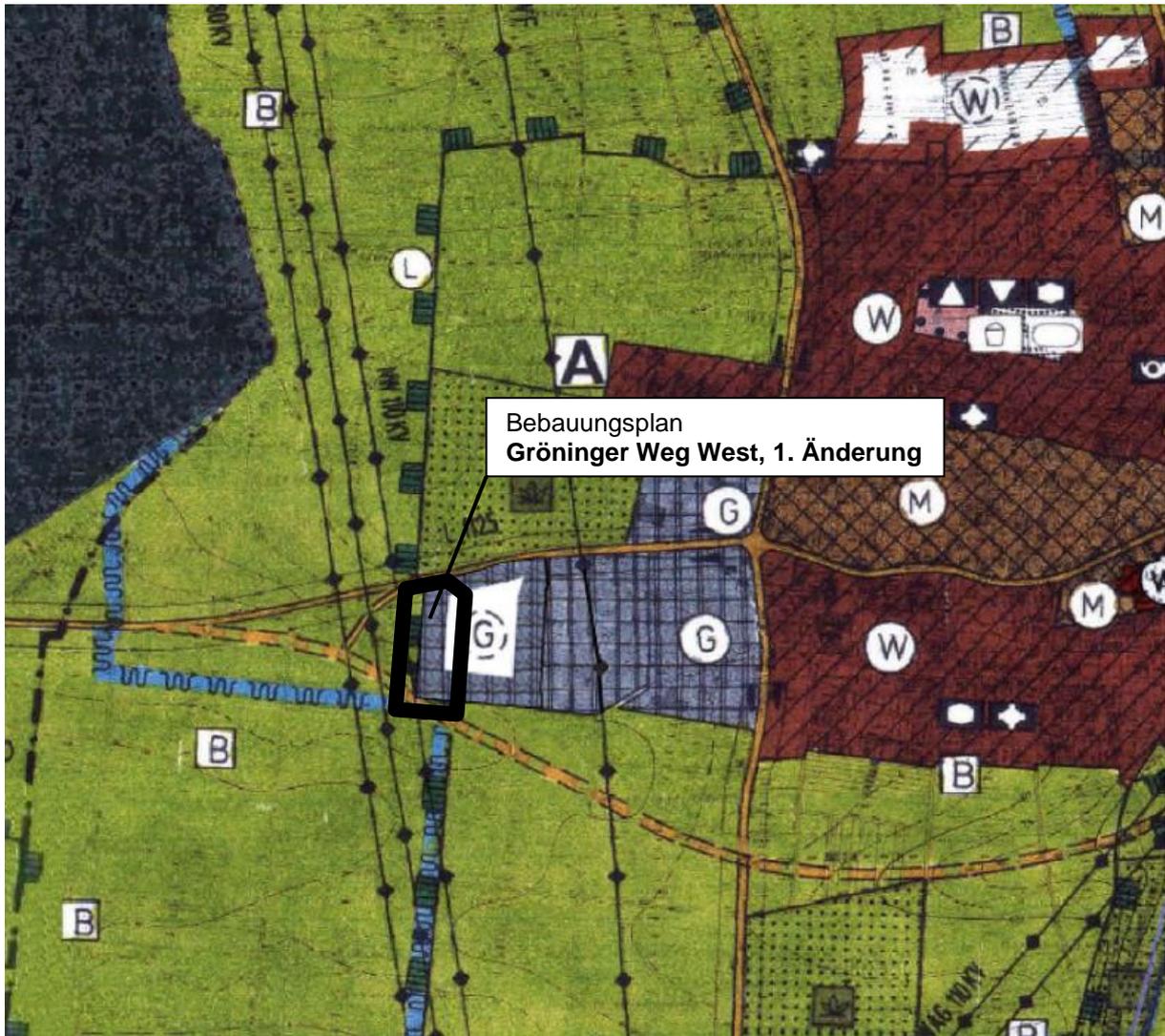


Landkreis Ludwigsburg
Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg
Gemarkung Großingersheim

B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „Gröninger Weg West, 1. Änderung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4565/1, 4582/1, 4583/1, 4584/1, 4608 und 4609 auf Gemarkung Großingersheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, unmaßstäblich

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 25.10.2018 / 18.02.2019
- Stadtentwicklungsamt -
II-61.16.04.03.04 Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gröninger Weg West“ soll geringfügig in Richtung Westen und Süden ergänzt werden, um einen besseren Grundstückszuschnitt für eine effektivere Bebaubarkeit in diesem Teilbereich zu schaffen. Die Gebietsergänzung stellt eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes dar.

Um die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, muss der Bebauungsplan „Gröninger Weg West“ angepasst werden.

2. Einfügen in die überörtliche und örtliche Planung

Der aktuelle Regionalplan sieht für die Gemeinde Ingersheim einen regionalen Gewerbebeschwerpunkt mit rund 15 ha am südwestlichen Ortsrand von Großingersheim vor. Die Flächen, die mit diesem Bebauungsplan in gewerbliche Flächen geändert werden, grenzen an die Flächen des regionalen Gewerbebeschwerpunkts an und stellen eine sinnvolle Abrundung des gesamten Gewerbegebiets dar.

Zwischen Bietigheim-Bissingen und Ingersheim ist gemäß Regionalplan ein regionaler Grünzug festgesetzt. Des Weiteren sind die Flächen zwischen den besiedelten Bereichen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie für die Landschaftsentwicklung und als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen. Die Darstellung im Regionalplan ist nicht parzellenscharf und der regionale Grünzug von der Planung nicht betroffen. Ein Eingriff in die Vorbehaltsgebiete lässt sich nicht gänzlich vermeiden. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Vorbehaltsgebiete lediglich als Grundsätze und nicht als Ziele der Raumordnung zu werten sind, so dass diese der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm ist seit dem 26.05.1994 rechtskräftig. Da es sich hierbei nur um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets handelt und die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 2. Fortschreibung berichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen des Bebauungsplans „Gröninger Weg West“, rechtskräftig seit dem 06.03.2015.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 1,87 ha. Davon sind etwa 0,82 ha bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Die bislang noch nicht überplante Fläche umfasst ca. 0,06 ha Feldwege und 0,99 ha landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Im Osten grenzt die Bertha-Benz-Straße an den Geltungsbereich, von der aus die Gewerbegrundstücke erschlossen werden.

Westlich des Geltungsbereichs sowie im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets verlaufen Höchst- und Hochspannungsleitungen, die zu berücksichtigen sind (abgestufte Höhenfestsetzung, keine Baumpflanzungen etc.).

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das geplante Gewerbegebiet dient insbesondere der Standortsicherung und damit der Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Ingersheim und die Stadt Bietigheim-Bissingen haben beschlossen, dieses Gewerbegebiet interkommunal zu erschließen und haben hierfür 2011 den Zweckverband „Bietigheimer Weg“ gegründet.

Ein Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Regionalplan lässt sich nicht vermeiden, da die Flächen, zur Sicherung von Arbeitsplätzen, absolut erforderlich sind.

Es wurde geprüft, die Flächen an anderer Stelle auszuweisen. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen macht aber nur im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet Sinn, insbesondere um die bestehenden Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen. Da Ingersheim nur zwei Gewerbebestandorte in der Gemeinde besitzt, kann eine Erweiterung gewerblicher Flächen auch nur im Zusammenhang mit einem dieser Gewerbebestandorte erfolgen.

Der Gewerbebestandort am östlichen Ortsrand von Ingersheim kommt für eine Erweiterung jedoch nicht in Frage, da der Bestand von einem Landschaftsschutzgebiet sowie von einem regionalen Grünzug eingerahmt wird und eine Erweiterung zudem einen großen Eingriff in Natur (Streuobstwiesen) und Landschaft (Neckartal) darstellen würde. Zudem ist die verkehrliche Erschließung dieses Standortes nicht optimal, da der Ziel- und Quellverkehr zu bzw. aus diesem Gebiet in jedem Fall die Ortsdurchfahrt von Ingersheim oder Pleidelsheim belastet, um eine überörtliche Erschließungsstraße (Kreis-/Landes-/Bundesstraße/Autobahn) zu erreichen.

Das bestehende Gewerbegebiet im Westen von Ingersheim liegt hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsanbindung günstiger. Der Verkehr aus diesem Gebiet erreicht den Autobahnanschluss „Ludwigsburg Nord“ nämlich auf direktem Wege über die L1113, ohne erst den gesamten Ort durchqueren zu müssen.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebiets für die Landschaftsentwicklung ist zu bedenken, dass sich die Ergänzungsflächen zum Großteil unter Hochspannungsleitungen befinden und somit durch die Vorbelastung nicht als (freie) Landschaft gesehen werden können und daher kein Potenzial für die Landschaftsentwicklung darstellen.

Die neu geplanten Gewerbeflächen befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Es werden nur etwa 1,05 ha zusätzlich erschlossen, von denen wiederum nur etwa 60 % bebaut werden dürfen. Die Flächeninanspruchnahme ist in diesem Fall sehr gering, weshalb davon auszugehen ist, dass die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind um die Gewerbeflächen großzügige Pflanzgebotflächen anzulegen, in denen das Regenwasser vor Ort versickern kann, überschüssiges und unbelastetes Regenwasser von befestigten Flächen wird vom Schmutzwasser getrennt zum Vorfluter abgeleitet und gering belastete Verkehrsflächen (Pkw-Stellplätze und deren Zufahrt) sind zudem wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

5.2.1 Gewerbegebiet

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da die Flächen in erster Linie Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden sollen. Eine Tankstelle erzeugt darüber hinaus mehr Verkehr als ein Gewerbebetrieb und schafft im Gegenzug jedoch nur wenige Arbeitsplätze in Relation zur Flächengröße. Das Ziel dieses Gewerbegebiets ist es aber gerade die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Ingersheim zu halten oder besser noch auszubauen.

Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros sind ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden und die Flächen dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe vorzuhalten.

Lagerplätze als selbständige Anlagen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie Möbel, Baustoffe, Kfz, Pflanzen etc.) sind als Ausnahme zulässig. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die üblicherweise nicht im Ortszentrum angeordnet werden. Somit können schädliche Auswirkungen auf den Ortskern ausgeschlossen werden. Im Baugesuchsverfahren ist jedoch nachzuweisen, dass keine Agglomeration im Sinne des Regionalplans zu erwarten ist.

Ausnahmsweise sind zentrenrelevante Sortimente, im Sinne des Handwerkerprivilegs, als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig. Allerdings muss erkennbar sein, bzw. nachgewiesen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls ausnahmsweise, als Betriebsteil der Hauptnutzung, zulässig. Diese können - in kleineren Einheiten - der Versorgung des Gebiets dienen, ohne eine überörtliche Ausstrahlung zu entwickeln und zusätzlichen Verkehr anzuziehen.

Betriebswohnungen werden aus geschlossenen um Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe, insbesondere in der Nachtzeit, zu vermeiden. Im benachbarten Gewerbegebiet (östlich der Freiburger Straße: Bebauungspläne „Gröninger Weg Ost“, „Gröninger Weg Süd“ und „Bietigheimer Weg“) sind die Nutzungsmöglichkeiten durch Betriebswohnungen oder die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet eingeschränkt. Auch die Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Gröninger Weg West“ sind durch die zulässigen Betriebswohnungen im benachbarten Bebauungsplan bereits eingeschränkt.

Um Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen am Ortsrand, ohne direkte Verbindung zu Wohngebieten bzw. zu zentralen Bereichen, stadträumlich falsch angeordnet wären und darüber hinaus dringend benötigte Gewerbeflächen blockieren könnten.

5.2.2 Weitere Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze) bestimmt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6 und damit unter der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass die nördlichen, südlichen und westlichen Randbereiche des Gebiets nicht überbaut werden können (Anbaubeschränkung Landesstraße, Übergang Landschaftsschutzgebiet). Die vorhandenen Hochspannungsleitungen sowie Geh- und Fahrrechte schränken die Bebauung zusätzlich ein, so dass eine Überbauung von 60 % der Flächen den Gegebenheiten entspricht. Darüber hinaus dürfen zusätzliche 20 % mit Anlagen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung überbaut werden, dazu zählen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen.

Die Höhenfestsetzung ist in fünf Bereiche gegliedert. Im westlichen Bereich folgen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen den Leiterseilen der Hochspannungsleitung (etwa zw. 2 m und 10 m). Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Leiterseilen und einer möglichen Bebauung. Außerhalb der Hochspannungsleitung und deren Schutzstreifen sind höhere Gebäude von bis zu 14 m im nordöstlichen Bereich und bis zu 10 m im südöstlichen Bereich möglich. Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Leiterseilen ist zu beachten, dass keine Kräne eingesetzt werden können.

Ausnahmsweise dürfen besondere betriebliche Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen) die festgesetzten Höhen um max. 3,50 m überschreiten. Hierbei sind Größenbeschränkungen (max. 10 % der Gebäudegrundfläche) und gestalterische Vorgaben (Abstand zur Attika, Einhausung) einzuhalten, um am Ortseingang von Ingersheim eine ansprechende Bebauung sicherstellen zu können.

Die Bauweise entspricht im Grunde der offenen Bauweise. Hinsichtlich der Gebäudelänge gibt es eine Abweichung. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt, um für Gewerbebetriebe mit großem Platzbedarf ausreichend Fläche zur Verfügung stellen zu können. Außerdem sind bis zu 4 m hohe Grenzbauten als Ausnahme zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind über die Baugrenzen im Plan definiert. Die Lage der Baugrenze ergibt sich zum Großteil durch die einzuhaltenden Abstände (Anbaubeschränkung Landesstraße, Übergang Landschaftsschutzgebiet) und die parallel zur Straße verlaufenden, 5 m breiten Pflanzgebietsflächen.

Hinsichtlich Bepflanzungen unter der Hochspannungsleitung und in deren Schutzstreifen sind besondere Höhenvorgaben zu beachten.

Von der Bertha-Benz-Straße aus muss eine Zufahrt zum Maststandort freigehalten werden. Die Zufahrt ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Planteil markiert. Die endgültige Lage der Zufahrt kann noch verändert werden. Somit könnten Flächen, die derzeit mit Rechten zugunsten der Leitungsträger belegt sind, nach Abstimmung doch bebaut werden. Im Umkreis von 10 m um den Maststandort sind keine Bepflanzungen und baulichen Anlagen zulässig. In Ab-

stimmung mit den Leitungsträgern können jedoch bestimmte Pflanzenarten und Stellplatzflächen zugelassen werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m², um auch tatsächlich gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen (wie z.B. nicht erschließbare Restgrundstücke) vorzubeugen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Bertha-Benz-Straße dürfen nur Zufahrten die Pflanzgebotsflächen unterbrechen. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig, um den Verkehrsfluss (auf der späteren Verbindungsstraße) nicht einzuschränken. Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen oder Müllbehälterstandorte, können – soweit Sie durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt sind – auch in der Pflanzgebotsfläche 2 entlang der Bertha-Benz-Straße zugelassen werden.

Je Baugrundstück darf nur eine Zu- und Ausfahrt angelegt werden, um die festgesetzten Pflanzgebotsflächen nicht allzu oft unterbrechen zu müssen. Betriebsbedingte Ausnahmen sind zulässig.

6. Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde durch das Büro Planbar Güthler ein Umweltbericht erstellt. Hierin sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB differenziert beschrieben und bewertet (siehe Anlage).

Da ein Teil der Fläche bereits überplant und auch ausgeglichen wurde, wird dieser Umstand im Umweltbericht gesondert berücksichtigt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden daher nur die Arrondierungsfläche (1,05 ha) und die Änderungen in der Planung, die die Bestandsfläche betreffen, betrachtet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen soweit als möglich minimiert und für die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ auf den Flächen des geplanten Gewerbegebiets kompensiert werden.

Es verbleiben nicht vermeidbare Eingriffe in die Funktionen des Schutzguts „Boden“ sowie, bedingt durch die Änderungen in der Planung, in die Funktionen des Schutzguts „Pflanzen und Biotope“. Zur Kompensation der verbleibenden Defizite werden Flächen außerhalb des Eingriffsgebiets bereitgestellt. Die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen folgende Maßnahmen: Oberbodenauftrag, Trockenmauersanierung und Ausweisung eines Waldrefugiums i.V.m. einem Alt- und Totholzkonzept. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

Planexterne Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden vertraglich gesichert, um die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellen zu können.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten im Gebiet vorhanden sind.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Die flächenhaften Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Gebiets und der Schaffung von Naturräumen auf den Grundstücken, insbesondere für die Tiergruppe Vögel.

7. Lärmschutz und elektromagnetische Felder

Entlang der Bietigheimer Straße sind hinsichtlich des dort vorhandenen Verkehrslärms (Lärmpegelbereich IV) für schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Büroräume, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, Maßnahmen zu ergreifen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Im Gebiet verlaufen Hochspannungsleitungen, die elektromagnetische Felder hervorrufen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäß Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

8. Erschließung

Das Gewerbegebiet „Gröninger Weg West“, zu dem auch dieser Bebauungsplan gehört, ist über die Bertha-Benz-Straße erschlossen. Die Bertha-Benz-Straße schließt im Norden an die Bietigheimer Straße (L 1125) an. Außerdem gibt es eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet im Osten und darüber auch eine Anbindung an die Ludwigsburger Straße (L 1113).

Entlang der Bietigheimer Straße (L 1125) sowie im Einmündungsbereich der Berta-Benz-Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die späteren Gewerbegrundstücke werden alle direkt über die Bertha-Benz-Straße erschlossen. Im südlichen Bereich wäre es sinnvoll, wenn die Zufahrt für die Leitungsträger auch als Zufahrt für ein oder mehrere Grundstücke genutzt würde, um zusätzliche Zufahrten zu vermeiden, somit Flächen zu sparen und den Verkehrsfluss auf der Bertha-Benz-Straße (spätere Verbindungsstraße) nicht weiter einzuschränken.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gröninger Weg West“, wurde vom Büro BS Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Durch die Arrondierung wird das Gewerbegebiet um 1,05 ha erweitert. Das Büro BS Ingenieure hat daraufhin eine „Verkehrstechnische Stellungnahme zur Anpassung der Verkehrsuntersuchung (02.02.2017)“ erarbeitet und ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 50 Kfz-Fahrten/Tag ermittelt.

Die Stellungnahme wurde aufgrund einer zwischenzeitlich installierten Signalanlage am Knotenpunkt L 1125/Bertha-Benz-Straße nochmals aktualisiert (17.09.2018). Durch die Signalanlage wird das Ergebnis sogar noch verbessert. Der Knotenpunkt ist auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Südosten noch leistungsfähig.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen können auch künftig auf den vorhandenen Straßen leistungsgerecht abgewickelt werden.

9. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das Abwasser wird an den im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht durch die Dachbegrünung oder die versickerungsfähigen Beläge dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann, wird in der bereits errichteten Revisions-Rigole zurückgehalten und gefiltert. Anschließend wird das gereinigte Niederschlagswasser gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal in der Bietigheimer Straße in den Neckar eingeleitet.

Die Gewerbeflächen werden über die Bertha-Benz-Straße erschlossen. Im Zuge der Errichtung der Straße wurden bereits Strom-, Gas-, Wasser- und Breitbandleitungen verlegt, um das Gebiet optimal versorgen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Anliegergrundstücken unter Umständen Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie erstellt werden müssen.

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 50 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür sind die zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses geltenden technischen Regelungen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben

werden. So wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Dachbegrünung wird festgesetzt, um so viel Niederschlagswasser wie möglich im Gebiet zurückhalten zu können und einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen müssen im Falle einer Aufständigung aus gestalterischen Gründen von der Attika bzw. der Dachkante abgerückt werden.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Werbeanlagen werden Anforderungen gestellt, um eine gute Gestaltung sicherstellen zu können.

Zur Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen sind diese durch Pflanzflächen zu unterteilen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und sonstige gering belastete Flächen sind vorgeschrieben, um das abzuleitende Niederschlagswasser im Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, aufgrund des nur wenig geneigten Geländes, nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Topografisch erforderliche Ausnahmen sind allerdings möglich.

Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen sicherstellen zu können.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet = Baufläche	18.712 m²
davon	
- überbaubare Grundstücksfläche	14.949 m ²
- pfg 1-Flächen	1.619 m ²
- pfg 2-Fläche	2.144 m ²