GEMEINDE PFINZTAL

04 Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Projekt-Nr.

21100

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 10.06.2022

Datum

16.12.2022

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 1

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 1

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

3.1. Nutzungen 3

3.2. Erschließung 3

3.3. Ver- und Entsorgung 4

3.4. Impressionen Plangebiet 4

4. Übergeordnete Vorgaben 7

4.1. Regionalplanung 7

4.2. Flächennutzungsplan 8

4.3. Bestehende Bebauungspläne 8

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 8

5. Verfahren 8

6. Art und Umfang des Vorhabens 10

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 10

7.1. Art der baulichen Nutzung 10

7.2. Maß der baulichen Nutzung 10

7.3. Bauweise 11

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen 11

7.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 11

7.6. Verkehrsflächen 12

7.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 12

7.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12

7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13

7.10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen 13

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 13

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 13

8.1.1 Dachgestaltung 13

8.2. Werbeanlagen 13

8.3. Grundstücksgestaltung 13
8.3.1 Einfriedungen 13
8.3.2 Außenantennen 14

Abbildungsverzeichnis .....Seite

Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Blick aus der Wesebachstraße auf den Geltungsbereich 4
Abb. 4: Blick aus dem Geltungsbereich auf die Wesebachstraße 5
Abb. 5: Blick von Südwesten (Bahnhof) auf den Geltungsbereich 5
Abb. 6: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Süden 6
Abb. 7: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Norden 6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf. 7
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030. 8

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Pfinztal-Söllingen, auf dem Flurstück 432/1 der Gemarkung Söllingen die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach und insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da die umliegenden Gebäude zwar eine ähnliche Gebäudehöhe, jedoch eine andere Dachform aufweisen. Die umliegenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet, das geplante Gebäude hingegen mit Flachdach, was trotz ähnlicher Gesamthöhe optisch abweichend wirkt. Daher fügt sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung ein, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in Pfinztal Söllingen in der Wesebachstraße 11.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)
Die rot durchgestrichenen Gebäude sind nicht mehr vorhanden.
(Quelle: Datenserver der LUBW 07.12.2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 432/1 sowie Teile des Flurstücks 277/23 in der Gemarkung Söllingen mit einer Fläche von ca. 1.530 m².

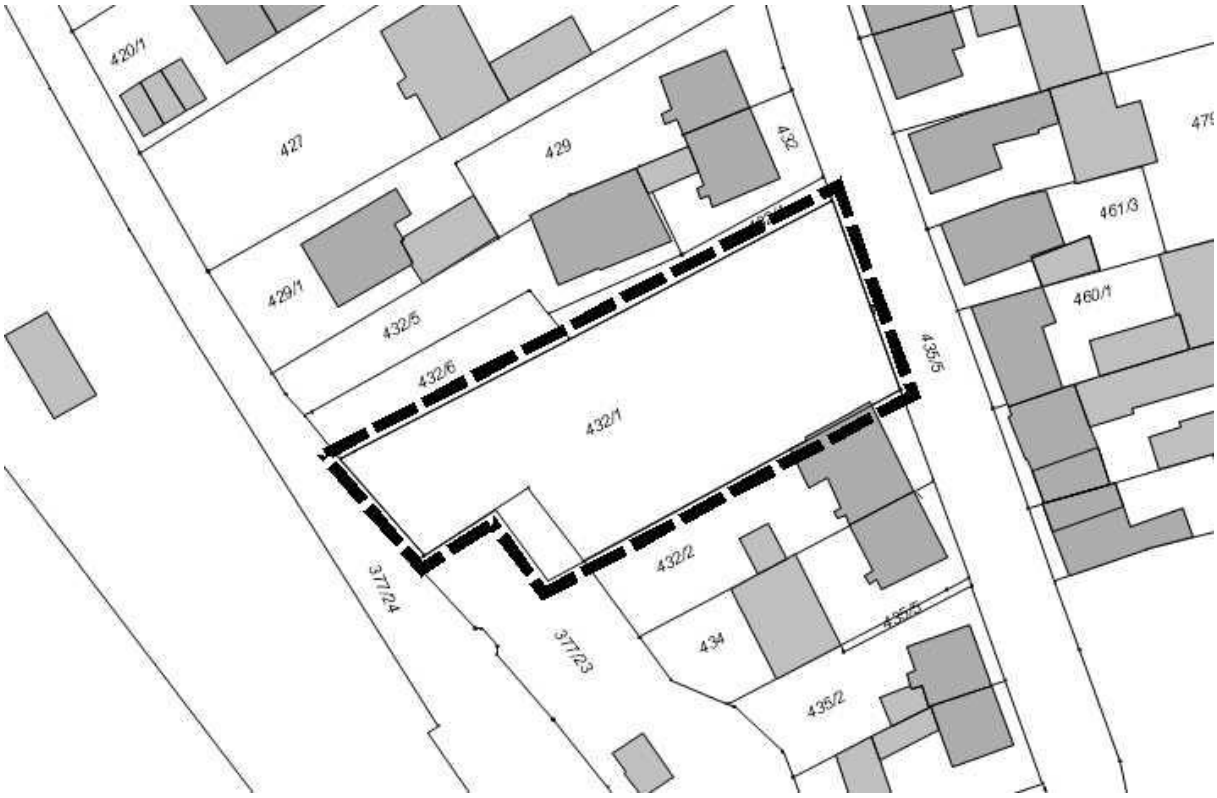

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde, bhm)

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1. Nutzungen

Im Plangebiet bestand vormals ein Wohngebäude samt Nebenanlagen. Diese wurden zwischenzeitlich abgerissen. Derzeit liegt das Grundstück brach, es besteht noch eine größere Linde im westlichen Grundstücksbereich und eine Doppelgarage.

Die Beschreibung des Grundstückes bezieht sich auf den aktuellen Zustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Kurz zuvor wurden mehrere Bäume auf dem Grundstück gefällt. Dieser Sachverhalt wird genauer in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben und bewertet.

Westlich des Plangebietes liegt eine S-Bahn-Trasse, östlich die Wesebachstraße. Nördlich sowie südlich schließt Wohnbebauung an. Der nähere Umkreis ist insgesamt als Mischgebietstypische Nutzung zu bezeichnen. Schräg gegenüber dem Geltungsbereich bestehen eine Schlosserei und eine Bäckerei, innerhalb von 200 m Entfernung existieren in der Wesebachstraße darüber hinaus unter anderem eine Metzgerei, eine Arztpraxis, ein Dachdeckerbetrieb, ein Fliesenlegerbetrieb sowie Werkstätten für Kunststofftechnik und Stanztechnik.

3.2. Erschließung

Die direkt anliegende Wesebachstraße stellt die Erschließungsstraße dar.

Mit dem etwa 150 m entfernten Bahnhof Söllingen besteht die Möglichkeit, die Linie S5/S51 (Wörth – Pforzheim) zu nutzen, um bspw. in die Innenstadt von Karlsruhe zu gelangen. Zudem befindet sich sü-westlich vom Plangebiet in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m die Bushaltestelle „Söllingen Rathaus“. Dort verkehrt die Linie 152, welche unter der Woche eine Verbindung von Berghausen über Söllingen, Kleinsteinbach und Mutschelbach bis nach Langensteinbach und zurückschafft. Damit ergibt sich ein angemessenes Nahverkehrsangebot am Plangebiet.

3.3. Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

3.4. Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick aus der Wesebachstraße auf den Geltungsbereich
(Foto: bhm)

Abb. 4: Blick aus dem Geltungsbereich auf die Wesebachstraße
(Foto: bhm)

Abb. 5: Blick von Südwesten (Bahnhof) auf den Geltungsbereich
(Foto: bhm)

.

Abb. 6: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Süden
(Foto: bhm)

Abb. 7: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Norden
(Foto: bhm)

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

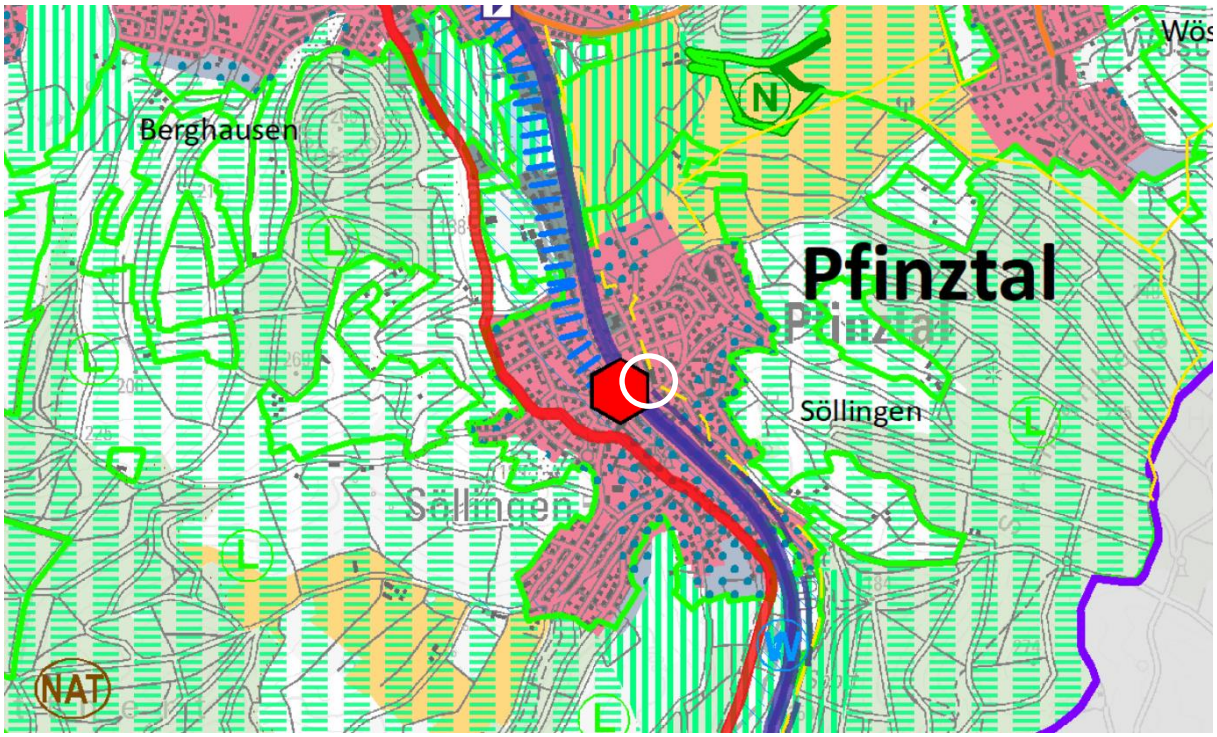

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Abruf: 2022)

In der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (N)“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

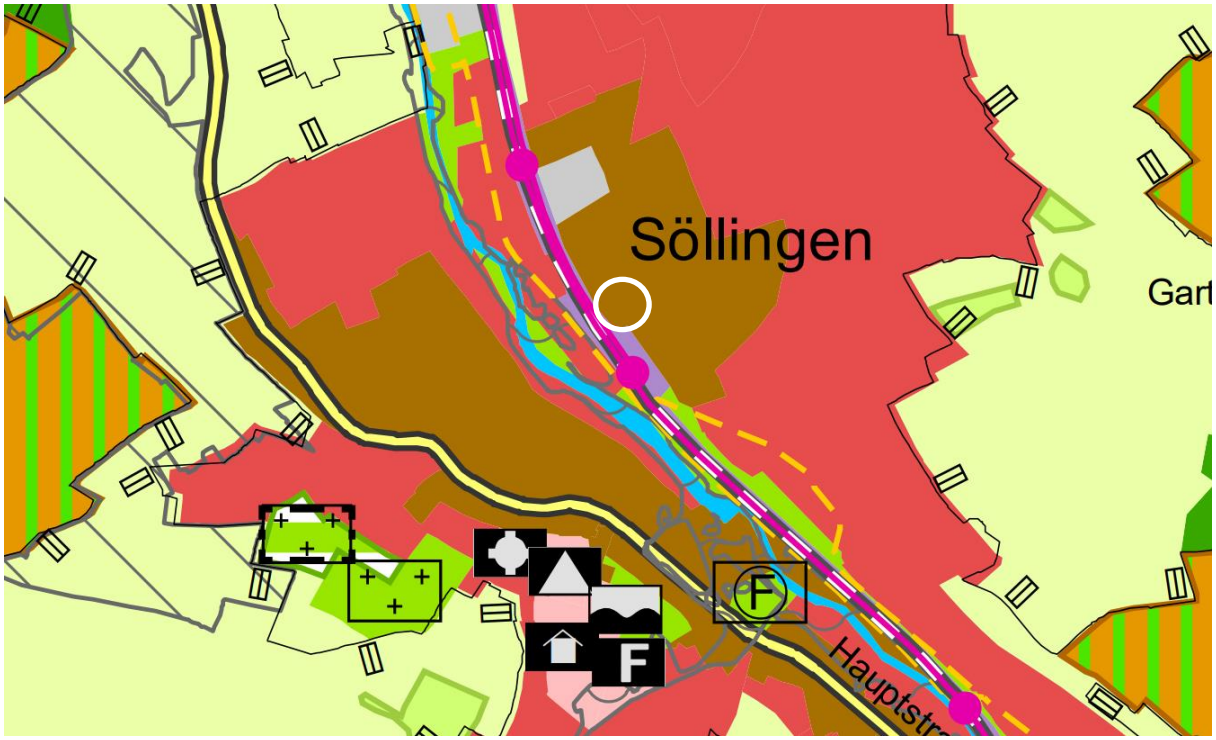

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Abruf 2022)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Mischbaufläche dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen nicht entgegen.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Durch die Planung wird ein Teilstück (ca. 56 m²) einer bereits als Maßnahmenfläche zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen gekennzeichneten Fläche im bestehenden B-Plan „Alter Bahnhof Söllingen“ überplant. Dieser Eingriff wird über eine entsprechende Maßnahme ausgeglichen.

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

5. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen von insgesamt 1.474 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 884 m².

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergab sich für den Geltungsbereich ein Untersuchungsbedarf für Mauer- und Zauneidechsen. Im Zuge der Kartierungen konnten keine Reptilien im Geltungsbereich und dessen Umfeld nachgewiesen werden. Ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Darüber war aufgrund der Fällung von Bäumen auf den Grundstück noch vor der ersten Begehung ist eine worst-case-Betrachtung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlich. Sich hieraus ergebende Maßnahmen werden in die Unterlagen aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

6. Art und Umfang des Vorhabens

Ein privater Investor plant im Geltungsbereich die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Im Gebäude selbst sollen insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen, ergänzt um Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss. Der Außenbereich soll ebenfalls als gemeinschaftlicher Bereich hergestellt werden, welcher den Bedürfnissen aller Altersgruppen entspricht und unter anderem anspruchsvolle Begrünungen, Sitzgelegenheiten und einen Spielplatz umfasst.

Ein besonderes Augenmerk wird auf ökologische und klimatische Aspekte gelegt. Soll sollen die Dachflächen begrünt und mit Solarmodulen bestellt werden. Weiterhin ist eine intensive Begrünung der Gebäudefront nach Süden sowie der außenliegenden Treppenhäuser geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird unter dem Gebäude eine Tiefgarage errichtet.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben und fügt sich gut in die umgebenden Nutzungen ein, welche aus einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, entsprechend einem Mischgebiet, bestehen. Die umliegenden Wohnnutzungen bestehen hierbei aus einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben.

Die maximale Höhe von 13 m entspricht einer absoluten Höhe von 152,7 m ü. NN. Die bestehenden angrenzenden Gebäude im Süden und Norden weisen Höhen von 150,8 m ü. NN bzw. 150,5 m ü. NN. auf. Somit ist das geplante Gebäude maximal 2,2 m höher als die direkt anliegende Bebauung. Auch in der näheren Umgebung bestehen ähnlich hohe Gebäude in der Wesebachstraße. Zwei direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gebäude (Hausnummern 16a und 18) weisen eine Höhe von 151,9 und 152,0 m ü. NN auf, die Gebäude mit den Hausnummern 2 und 23 eine Höhe von 152,8 und 152,6 m ü. NN und die Hausnummer 1 eine Höhe von 152 m ü. NN.

Die festgesetzten GRZ samt Überschreitungsmöglichkeiten und GFZ bilden die Anforderungen an das konkrete Vorhaben ab. Um die Versiegelung auszugleichen, wird festgesetzt, dass die Versiegelung, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus geht, begrünt oder wasserdurchlässig herzustellen ist. Zusätzlich hierzu gelten unabhängig die Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung sowie zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und freigeführten Fußwegen mit wasserdurchlässigen Belägen. Somit wird die negative Wirkung der zulässigen Versiegelung im Geltungsbereich wirksam ausgeglichen.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die geplante Stellung des Hauptgebäudes samt Anbau an das südlich bestehende Wohngebäude. Aufgrund der hier festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 3 m ergibt sich optisch jedoch nur ein Anbau, wie er durch eine grenzständige Nebenanlage oder Garage entstehen würde.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baufenster entsprechen der aktuellen Planung des Vorhabens. Um auf mögliche kleinere Anpassungen der Planung, auch im Zuge des Bauantrages, reagieren zu können, wurde das Baufenster mit einem Abstand von 0,5 m um die aktuelle Planung geführt.

7.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem Flurstück 377/23 liegen darin begründet, dass die Gemeinde Eigentümerin dieses Flurstückes ist und hier keine Bauwerke errichtet werden sollen. Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung und ist hier als Maßnahmenfläche „Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen“ ausgewiesen. Somit kommt es durch die hierauf fallende Abstandsfläche zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der vorhandenen oder geplanten Nutzung.

Der reduzierte Abstand von Außentreppen und überdachten Fahrradabstellplätzen gegenüber den Flurstücken 432/4 und 432/6 betrifft Gebäudeteile, welche brandschutztechnisch

unproblematisch sind und daher mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze vertretbar sind.

7.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Wesebachstraße wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

7.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz der geplanten Bebauung vor Schallimmissionen. Die Begründung der einzelnen Punkte ist der beigefügten schalltechnischen Untersuchung, IB KOEHLER & LEUTWEIN, Stand: 15.12.2022, zu entnehmen.

7.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Planung wird ein Teilstück einer bereits als Maßnahmenfläche zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen gekennzeichneten Fläche im bestehenden B-Plan „Alter Bahnhof Söllingen“ überplant. Als Ausgleich für diesen Eingriff soll, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Karlsruhe, auf Gemarkung Berghausen, auf einem Teilstück des Flurstückes 10042 der Gemarkung Wöschbach ein Saumstreifen entlang des Waldrandes entwickelt werden.

Noch vor der ersten Artenschutz-Begehung wurden im Geltungsbereich mehrere Bäume gefällt. Daher war eine worst-case-Betrachtung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlich. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen wurden im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Diese umfassen die Herstellung der festgesetzten Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sowie zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dienen dem Schutz von Insekten, Fledermäusen und Kleintieren.

Die Festsetzungen zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Bodens sowie des Grundwassers.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen sowie zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung entsprechen dem geplanten Vorhaben „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ inklusive dessen Grundidee, ein intensiv begrüntes Gebäude zu schaffen. Sie verbessern weiterhin das Mikroklima und verbessern auch die optische Wirkung des geplanten Gebäudes nach außen.

Darüber gleichen die Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung, zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zur Anlage von Grünflächen die negative Wirkung der festgesetzten GRZ aus

Die Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern in Verbindung mit dem entsprechenden Hinweis dient dem Schutz von Vögeln, welche an zu großen und für sie unsichtbaren Glasflächen zu Schaden kommen könnten.

7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste dient der ortsbildgestaltenden Eingrünung des Plangebietes. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

7.10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung soll der Erhalt der im Geltungsbereich befindlichen Linde gesichert werden. Da der aktuelle Standort des Baumes durch das Vorhaben überbaut wird, soll er innerhalb des Geltungsbereiches in den Gartenbereich im Westen versetzt werden.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform „Flachdach“ entspricht dem geplanten Vorhaben. Sie ermöglicht weiterhin eine parallele Nutzung als begrüntes Dach samt aufgeständerten Solarmodulen.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3. Grundstücksgestaltung

8.3.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig, um zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen offenen Charakter des Vorhabens zu vermitteln.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen, Bäumen sowie von Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksseiten. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

8.3.2 Außenantennen

Die Festsetzung zu Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.