

Übersicht zu den Änderungen im Bebauungsplanentwurf nach der Offenlage

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes, zeichnerischer Teil

- im Bereich Lindenstraße/ GEe1: Ergänzung eines Zufahrtverbots
- im Bereich Planstraße B: Verschiebung der Lage von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Behindertenstellplätze“
- im Weg B: Ergänzung des Textzeilschriebs um „(Sicherheitsstreifen)“
- Ergänzung der Erklärung des Planzeichens „Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ um „/ Sichtflächen“
- Präzisierung des Planzeichens Einfahrtsbereich in „Ein- und Ausfahrt“

Anlage 2 Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

In der untenstehenden Tabelle werden nur die angepassten Absätze aufgeführt. Alle weiteren Regelungen bleiben unverändert.

Textteil Planstand 18. Oktober 2024, Beschluss Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung

Textteil Planstand 29. April 2025, Satzungsbeschluss

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Strüttele/ Weiher“ werden die Bebauungspläne - Bebauungsplan „Breite Tübingen-Pfrondorf“ (Nr. 5044) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 15. August 1983 - Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II“ (Nr. 5050) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 29. Dezember 1995 - Bebauungsplan „Hofstrüttele“ (Nr. 5045) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 9. September 1985 - Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“ (Nr. 5053) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 5. Juli 2014 - Bebauungsplan „Brunnwiesen“ (Nr. 5039) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 13. Juni 1966	Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Strüttele/ Weiher“ werden die Bebauungspläne - Bebauungsplan „Breite Tübingen-Pfrondorf“ (Nr. 5044) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 15. August 1983 - Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II“ (Nr. 5050) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 29. Dezember 1995 - Bebauungsplan „Hofstrüttele“ (Nr. 5045) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 9. September 1985 - Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“ (Nr. 5053) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 5. Juli 2014 - Bebauungsplan „Brunnwiesen“ (Nr. 5039) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten genehmigt am 13. Juni 1966
---	--

- Bebauungsplan „Seestr. – Seedamm“ (Nr. 5040) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 23. Dezember 1974 - Bebauungsplan „Weiher I“ (Nr. 5043) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten 13. Februar 1981 - Bebauungsplan „Weiherstraße 12 und 14“ (Nr. 5032) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 16. September 1955 - Bebauungsplan Gewann „Weiher“ (Nr. 5037) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 2. Oktober 1964 sowie der Ortsbauplan - Ortsbauplan Fasz. 50 01 ff, in Kraft getreten am 1. April 1871 überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strüttele/ Weiher“ nicht mehr anzuwenden.	- Bebauungsplan „Seestr. – Seedamm“ (Nr. 5040) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 23. Dezember 1974 - Bebauungsplan „Weiher I“ (Nr. 5043) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten 13. Februar 1981 - Bebauungsplan „Weiherstraße 12 und 14“ (Nr. 5032) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten genehmigt am 16. September 1955 - Bebauungsplan Gewann „Weiher“ (Nr. 5037) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten genehmigt am 2. Oktober 1964 sowie der Ortsbauplan - Ortsbauplan Fasz. 50 01 ff, in Kraft getreten am 1. April 1871 überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strüttele/ Weiher“ nicht mehr anzuwenden.
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff. BauNVO)	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff. BauNVO)
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)</u> (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: - nicht störende Gewerbebetriebe (4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses oder Apart-Hotels), unzulässig.	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)</u> (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von und § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses, oder Apart-Hotels), und Ferienwohnungen unzulässig.
<u>Dörfliches Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)</u> (5) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Dörflichen Wohngebiet (MDW) Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) nur zulässig,	<u>Dörfliches Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)</u> (5) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Dörflichen Wohngebiet (MDW) Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 1 2 Nr. 4 BauNVO) nur zulässig,

wenn die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist. (6) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: - Gartenbaubetriebe (§5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sofern die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist. (8) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses oder Apart-Hotels), unzulässig.	wenn die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist. Die Verträglichkeit ist gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält. Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Bauantrages Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. (6) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: - Gartenbaubetriebe (§5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sofern die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist. (8) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses, oder Apart-Hotels), und Ferienwohnungen unzulässig.
<u>Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)</u> (10) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses oder Apart-Hotels), unzulässig. (11) Mischgebiet Einzelhandel: <i>Die Festsetzungen Punkt 1 und Punkt 2 bleiben unverändert.</i>	<u>Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)</u> (10) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses, oder Apart-Hotels), und Ferienwohnungen unzulässig. (11) Einzelhandel im festgesetzten Mischgebiet Einzelhandel: <i>Die Festsetzungen Punkt 1 und Punkt 2 bleiben unverändert.</i>

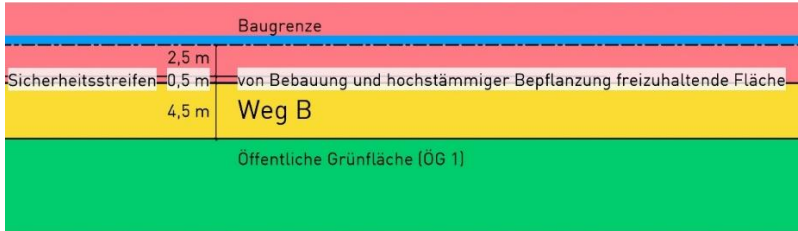
3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig.	3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig.
<u>Gewerbegebiet GE und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO)</u> (12) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (13) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses oder Apart-Hotels), unzulässig. (15) Gewerbegebiet Einzelhandel: 1. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. 2. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem auf der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Es dürfen lediglich vor Ort (auf der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche) produzierte Waren verkauft werden. <i>Festsetzung danach unverändert.</i> (16) Im Gewerbegebiet GEe 2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:	<u>Gewerbegebiet GE und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO)</u> (12) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind sonstige Betriebe zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. (13) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Anwendung und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Ferienwohnung, Boarding Houses, oder Apart-Hotels), und Ferienwohnungen unzulässig. (15) Gewerbegebiet Einzelhandel im festgesetzten Gewerbegebiet: 1. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. 2. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem auf der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Es dürfen lediglich vor Ort (auf der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche) vom Betrieb produzierte Waren verkauft werden. <i>Festsetzung danach unverändert.</i> (16) Im Gewerbegebiet GEe 2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Wohnungen sind nur in den jeweiligen Obergeschossen zulässig. Selbstständige Gebäude zum Wohnen sind ausgeschlossen.	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Wohnungen sind nur in den jeweiligen Obergeschossen zulässig. Selbstständige Gebäude zum Wohnen sind ausgeschlossen. Die Wohnungen sind gemäß Ziff. 18 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen. <i>Neu: (17) Geräuschkontingentierung im festgesetzten Gewerbegebiet:</i> 1. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. 2. Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Richtungssektor West festgesetzt. Innerhalb des Richtungssektors West erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS} = 5$. 3. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente auch für die Mischgebiete (MI) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb des Plangebiets. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente nicht für die Gewerbegebiete „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“. Für neu zu genehmigende Anlagen im Plangebiet ist zusätzlich zur Einhaltung der Geräuschkontingentierung ein Nachweis der Einhaltung der Richtwerte in den Gewerbegebieten „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“ gemäß TA Lärm zu erbringen.
---	--

	4. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.
<u>Sondergebiet: Infrastruktur, Mobilität und Energie (§ 11 BauNVO)</u> (17) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung für das Plangebiet und angrenzender Gebiete und von zentralen Parkieranlagen und Mobilitätseinrichtungen. Zulässig sind: <i>Aufzählung bleibt unverändert.</i> Unzulässig sind: - Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung	<u>Sondergebiet: Infrastruktur, Mobilität und Energie (§ 11 BauNVO)</u> (17) (18) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung für das Plangebiet und angrenzender benachbarter Gebiete und von zentralen Parkieranlagen und Mobilitätseinrichtungen. Zulässig sind: <i>Aufzählung bleibt unverändert.</i> Unzulässig sind: — Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
(2) Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt Folgendes: Der untere Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters mit der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.	(2) Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt Folgendes: Der Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters mit der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen von der Mitte der auf dem Baugrundstück geltenden vorderen Baugrenze bzw. Baulinie. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
(1) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind offene Stellplätze (St) inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	(1) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind offene Stellplätze (St) inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(2) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind ebenerdige Kfz-Stellplätze mit einer Fläche von mehr als 10 % der Gesamtgrundstücksfläche des Gewerbebetriebs unzulässig. Die Fläche darf eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten. Bei einer baurechtlich notwendigen Überschreitung der festgesetzten Flächengröße sind die Kfz-Stellplätze gestapelt anzuordnen.	(2) (1) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind ebenerdige Kfz-Stellplätze mit einer Fläche von mehr als 10 % der Gesamtgrundstücksfläche des Gewerbebetriebs Baugrundstücks unzulässig. Die Fläche darf eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten. Bei einer baurechtlich notwendigen Überschreitung der festgesetzten Flächengröße sind die Kfz-Stellplätze gestapelt anzuordnen.
(3) In den Mischgebieten MI 1-2 sind ober- und unterirdische Stellplätze (St) unzulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	(3) (2) In den Mischgebieten MI 1-2 sind ober- und unterirdische Stellplätze (St) unzulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
(4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Werden keine solche Flächen festgesetzt, sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	(4) (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Werden keine solche Flächen festgesetzt, sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
(5) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind offene Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.	(5) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind offene Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
(6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	(6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(7) Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Ausnahmsweise können die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen überschritten werden, sofern technische Gründe dies erfordern.	(7) (4) Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Ausnahmsweise können die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen überschritten werden, sofern technische Gründe dies erfordern.
7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
(3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-6, in den Mischgebieten MI 1-2 und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind lediglich folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig: - erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume - ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (maximal Höhe 1,8 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude - Standplätze für Müllbehälter - Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen - Fahrradabstellanlagen - Einfriedungen - Kinderspielplätze - Gärten - Geräteschuppen - Aufenthaltsflächen - Versorgungsanlagen - Lüftungsschächte - Pergolen als Sonnenschutz - Freiraummobiliar - unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes, wie z.B. Zisternen	(3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1–6, in den Mischgebieten (MI) 1–2 und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind lediglich folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig: - erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume - ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (maximal Höhe 1,8 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude - Standplätze für Müllbehälter - Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen - Fahrradabstellanlagen - Einfriedungen - Kinderspielplätze - Gärten - Geräteschuppen - Aufenthaltsflächen - Anlagen zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtungen — Versorgungsanlagen — Lüftungsschächte - Pergolen als Sonnenschutz - Freiraummobiliar - unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes, wie z.B. Zisternen

8. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	8. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an öffentlichen Straßenkreuzungen von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der zugehörigen Fahrbahnoberkante freizuhalten.	(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an öffentlichen Straßenkreuzungen von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung jeglicher Bebauung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der zugehörigen Fahrbahnoberkante freizuhalten.
(2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an Tiefgaragenausfahrten von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung sowie Einfriedungen freizuhalten.	(2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an Tiefgaragenausfahrten von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung sowie Einfriedungen jeglicher Bebauung freizuhalten.
(3) Für hochstämmige Bäume können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Sichtweite nicht behindert wird.	(3) Für hochstämmige Bäume können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Sichtweite nicht behindert wird. Festsetzung wird umformuliert und verschoben nach Ziffer 19 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB) unter (10)
9. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	9. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(1) Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Sicherheitsstreifen von baulichen Anlagen und hochstämmigen Bepflanzungen freizuhalten. Schemaskizze Sicherheitsstreifen: 	(1) Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Sicherheitsstreifen von baulichen Anlagen und hochstämmigen Bepflanzungen jeglicher Bebauung freizuhalten. Schemaskizze Sicherheitsstreifen: 

(2) Eine niederwüchsige Bepflanzung (z.B. Bodendecker) mit einer Höhe von maximal 0,3 m ist zulässig.	(2) Eine niederwüchsige Bepflanzung (z.B. Bodendecker) mit einer Höhe von maximal 0,3 m ist zulässig. Festsetzung wird umformuliert und verschoben nach Ziffer 19 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB) unter (11)
13. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)	13. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 c BauGB und Nr. 20 BauGB)
(2) Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Pro 100 m ² abflusswirksame Fläche ist ein Retentionsvolumen von 3,5 m ³ nachzuweisen.	(2) Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Die Retentionsanlagen müssen abgedichtet hergestellt werden. Pro 100 m ² abflusswirksame Fläche ist ein Retentionsvolumen von 3,5 m ³ im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
(3) Die Drosselmenge in den öffentlichen Kanal beträgt 0,11 l/s.	(3) Die Drosselmenge in den öffentlichen Kanal beträgt 0,11 l/s 11,33 l/s pro ha abflusswirksame Fläche.
	Neu: (4) Das Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen, bei denen der Anfall von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Umschlags-/ Lagerflächen), darf nur nach entsprechender Vorbehandlung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(4) <u>Entwicklung einer Parkanlage ÖG 1</u> Auf der mit ÖG 1 bezeichneten Fläche ist eine Parkanlage mit Spielplatz herzustellen: - Auf mindestens 5 % der Fläche sind Gebüsche mittlerer Standorte anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Arten zu verwenden.	(4) <u>Entwicklung einer Parkanlage ÖG 1</u> Auf der mit ÖG 1 bezeichneten Fläche ist eine Parkanlage mit Spielplatz herzustellen: - Auf mindestens 5 % der Fläche sind Gebüsche mittlerer Standorte anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Arten zu verwenden.

- Auf mindestens 20 % der Fläche sind magere Wiesen und überjährige Säume herzustellen. Es ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts). Teilflächen sind als überjährige Säume einmalig im zeitigen Frühjahr pro Jahr mit Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen. - Auf mindestens 75 % der Fläche ist intensiv genutzte Wiesenfläche herzustellen (sechsmalige Mahd pro Jahr).	- Auf mindestens 20 % der Fläche sind magere Wiesen und überjährige Säume herzustellen. Es ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts). Teilflächen sind als überjährige Säume einmalig im zeitigen Frühjahr pro Jahr mit Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen. - Auf mindestens 75 % der Fläche ist intensiv genutzte Wiesenfläche herzustellen (sechsmalige Mahd pro Jahr).
18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
<u>Lärmemissionen</u> (1) Im Gewerbegebiet G_E 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß Ziff. 1 (16) ausnahmsweise zulässig, wenn - die Wohnungen so gestaltet sind, dass in nordwestliche, nördliche und nordöstliche Richtung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109-1 entstehen. - die schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern nur in Richtung der Planstraße A orientiert sind. Ansonsten sind die schutzbedürftigen Räume nur mit nicht offenbaren Fenster zulässig. - die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume über fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sichergestellt wird, sofern die Belüftung nicht über zur Planstraße A ausgerichtete Fenster möglich ist.	<u>Lärmemissionen</u> <u>Lärmimmissionen:</u> (1) Im Gewerbegebiet G_E 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß Ziff. 1 (16) ausnahmsweise zulässig, wenn — die Wohnungen so gestaltet sind, dass in nordwestliche, nördliche und nordöstliche Richtung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109-1 entstehen. — die schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern nur in Richtung der Planstraße A orientiert sind. Ansonsten sind die schutzbedürftigen Räume nur mit nicht offenbaren Fenster zulässig. — die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume über fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sichergestellt wird, sofern die Belüftung nicht über zur Planstraße A ausgerichtete Fenster möglich ist. - die Grundrissgestaltung so erfolgt, dass in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 angeordnet werden. - Abweichend davon können schutzbedürftige Räume in den oben genannten Richtungen nur mit nicht offenbaren Fenstern zugelassen werden. Sofern in diesem Fall die Belüftung nicht über zur Planstraße A ausgerichtete Fenster möglich ist, sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

(2) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.	<i>Wurde in Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung (17) verschoben.</i> (2) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
(3) Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Richtungssektor West festgesetzt. Innerhalb des Richtungssektors West erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS} = 5$.	<i>Wurde in Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung (17) verschoben.</i> (3) Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Richtungssektor West festgesetzt. Innerhalb des Richtungssektors West erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS} = 5$.
(4) Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente auch für die Mischgebiete (MI) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb des Plangebiets. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente nicht für die Gewerbegebiete „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“. Für neu zu genehmigende Anlagen im Plangebiet ist zusätzlich zur Einhaltung der Geräuschkontingentierung ein Nachweis der Einhaltung der Richtwerte in den Gewerbegebieten „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“ gemäß TA Lärm zu erbringen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.	<i>Wurde in Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung (17) verschoben.</i> (4) Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente auch für die Mischgebiete (MI) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb des Plangebiets. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente nicht für die Gewerbegebiete „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“. Für neu zu genehmigende Anlagen im Plangebiet ist zusätzlich zur Einhaltung der Geräuschkontingentierung ein Nachweis der Einhaltung der Richtwerte in den Gewerbegebieten „Hofstrüttele“ und „Hofstrüttele II“ gemäß TA Lärm zu erbringen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.
<u>Geruchsemissionen:</u> (6) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist eine Tierhaltung im geringen Umfang zulässig, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der	<u>Geruchsemissionen:</u> (6) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist eine Tierhaltung im geringen Umfang zulässig,

nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält. Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Bauantrages erbracht werden.	<i>Wurde in Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung (5) verschoben: sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält. Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Bauantrages erbracht werden.</i>
(7) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner (Schweinemästerei und Geflügelfarm) unzulässig.	<i>(7) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner (Schweinemästerei und Geflügelfarm) unzulässig.</i>
19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)	19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
(7) <u>Dachbegrünung</u> Dachflächen von Gebäuden, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.03.2022 (GBl. S. 257) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von maximal 5° und einer Substratstärke von mindestens 6 cm herzustellen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.	(7) <u>Dachbegrünung</u> Dachflächen von Gebäuden, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.03.2022 (GBl. S. 257) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von maximal 5° und einer Substratstärke von mindestens 6 cm herzustellen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausnahme: Ausnahmsweise sind die Dachflächen von Garagen und Carports ohne Begrünung zulässig, sofern auf diesen Dachflächen Anlagen für eine Solarnutzung errichtet werden.

	<i>Neu:</i> (10) <u>Begrünung in den Sichtflächen</u> 1. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen an öffentlichen Straßenkreuzungen sind Bepflanzungen (z.B. Hecke) nur mit einer Höhe bis zu 0,8 m zulässig. 2. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen an den Tiefgaragenausfahrten sind nur niedrigwüchsige Bepflanzungen mit einer Höhe bis zu 0,3 m (z.B. Bodendecker) zulässig. 3. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen sind hochstämmige Bäume ausnahmsweise zulässig, sofern die Sichtweite nicht behindert wird.
	<i>Neu:</i> (11) <u>Begrünung in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sicherheitsstreifen)</u> In den festgesetzten von der Bebauung frei zu haltende Flächen sind nur niederwüchsige Bepflanzungen (z.B. Bodendecker) mit einer Höhe bis zu 0,3 m ist zulässig. Eine hochstämmige Bepflanzung (z.B. Hecken) ist nicht zulässig.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(5) Dachflächen von Garagen und Carports: Garagen und Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen gemäß Ziff. 19 (7) der planungsrechtlichen Festsetzungen.	(5) Dachflächen von Garagen und Carports: Garagen und Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen gemäß Ziff. 19 (7) der planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen .
2. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	2. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach und an der Fassade zulässig.	(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach und an der Fassade zulässig.
4. Nebenanlagen	4. Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(1) Eine Gebäudehöhe der Nebenanlagen von maximal 3 m ist zulässig.	(1) Eine gesamte Gebäudehöhe der Nebenanlagen, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche des Baugrundstücks , von maximal 3 m ist zulässig.
(2) Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 LBO sind einzuhalten.	(2) Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 LBO sind einzuhalten.
5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Je Betrieb ist eine Werbestele zulässig. Bei zusammengefassten Betriebshöfen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.	(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 2 m über die geplante Geländeoberfläche dem natürlichen Gelände zulässig. Je Betrieb ist eine Werbestele zulässig. Bei zusammengefassten Betriebshöfen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.
(4) Im Sondergebiet (SO) sind je Gebäudeseite Flachwerbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 10 m ² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Bei mehreren Nutzungen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.	(4) Im Sondergebiet (SO) sind je Gebäudeseite Flachwerbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 10 m ² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m über die geplante Geländeoberfläche dem natürlichen Gelände zulässig. Bei mehreren Nutzungen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.

(6) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade zulässig; sie dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten und sind am Gebäude anzubringen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.	(6) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Werbeanlagen am Gebäude anzubringen und nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade zulässig; sie dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten und sind am Gebäude anzubringen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
(1) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) an öffentlichen Straßenkreuzungen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig in Form von: - geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen, - Zäunen aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken, - Zäunen aus Holz.	(1) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen) an öffentlichen Straßenkreuzungen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig in Form von: - geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen, - Zäunen aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken, - Zäunen aus Holz.
(2) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind an Ein- und Ausfahrtsbereichen für die Tiefgarage sowie innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen Einfriedungen unzulässig. Niedrigbewuchs ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.	(2) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind an Ein- und Ausfahrtsbereichen für die Tiefgarage sowie innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (gem. Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen) Einfriedungen unzulässig. Niedrigbewuchs ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.
(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Vor- oder Hinterbepflanzung in Form von geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten. - geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen, - Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken, - Zäune aus Holz.	(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Vor- oder Hinterbepflanzung in Form von geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten. — geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen, — Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken, — Zäune aus Holz.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
3. Artenschutz allgemein	3. Artenschutz allgemein
	<i>Neu:</i> <u>Vermeidungsmaßnahme: Totholzpyramide</u> Die Vorkommen der besonders geschützten Käferarten Marmorierter Goldkäfer und Rosenkäfer sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei einer Fällung sind die besiedelten hohlen Stammbereiche so zu lagern, dass die im Hohlraum vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer Totholzpyramide vorzunehmen.
<u>Vogelkollisionsschutz: Vermeidung und Kennzeichnung großflächiger Verglasungen</u> Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu überprüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos ergriffen werden. Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Vermeidung von Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht und einer Größe von mehr als 1,5 m² (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbttransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden. Flächige Markierungen sind außen auf der Anflugseite anzubringen.	<u>Vogelkollisionsschutz: Vermeidung und Kennzeichnung großflächiger Verglasungen</u> Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu überprüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos ergriffen werden. Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Vermeidung von Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht und einer Größe von mehr als 1,5 m² (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbttransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden. Flächige Markierungen sind außen auf der Anflugseite anzubringen. <u>Durchsichtige oder spiegelnde Metall- und Glasfassaden, die mehr als 20 % der Fassade einnehmen, Eckverglasungen, Wintergärten, Balkonverglasungen, Glasbrüstungen oder vergleichbare großflächige transparente oder spiegelnde Elemente sind so auszuführen, dass sie für Vögel nachweislich erkennbar sind. Hierfür eignen sich beispielsweise Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige</u>

	Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder Fassadenbegrünung.
	Neu: 8. Denkmalschutz Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zu widerhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
10. Geotechnik	10. Geotechnik
Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 09.10.2020). Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von Rammkernsondierungen und Untersuchungen mit Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Die Versickerungsfähigkeit wird als sehr gering beurteilt. Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 09.10.2020). Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von Rammkernsondierungen und Untersuchungen mit Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Die Versickerungsfähigkeit wird als sehr gering beurteilt. Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Neu: <u>Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit</u>

	Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A-138 3. Die Durchlässigkeit des Lösslehms ist relativ gering. Bei einer eventuell sehr gering möglichen Versickerung im Lösslehm würde es daher zu einem Aufstau des Sickerwassers auf den dichten Liastonen kommen, die zu Schäden an baulichen Anlagen führen könnten. Darauf weisen auch die bereichsweise in den Schürfruben angetroffenen Ackerdrainagen hin. Aus diesem Grund muss auf eine Versickerung im geplanten Bebauungsgebiet verzichtet werden. Wie sich bei zahlreichen Bauvorhaben in Pfrondorf gezeigt hat, kommt es in offenen Baugruben immer wieder zu Problemen mit Grundwasserzutritten. Eine Versickerung würde diese Effekte noch verstärken. <i>Neu:</i> <u>Hinweise zur Bebauung</u> Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation und der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
<u>Hinweise zur Bebauung</u>	<u>Hinweise zur Bebauung</u> <u>Gründung</u>

Die Schichten des Lias α , stark verwittert stellen prinzipiell einen tragfähigen Untergrund dar, wobei hier mit sehr unterschiedlichen Verhältnissen zu rechnen ist. Die Schichten des Lias α , mäßig verwittert sind als gut tragfähiger Untergrund einzustufen. Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Hierauf ist zu achten, wenn bereichsweise Festgesteinsbänke anstehen. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen. So darf nicht ein Teil eines Gebäudes in einer kompakten Felsbank gegründet sein und andere Fundamente in bindigen Böden verlaufen.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung
Hinweis danach unverändert.

Die Schichten des Lias α , stark verwittert stellen prinzipiell einen tragfähigen Untergrund dar, wobei hier mit sehr unterschiedlichen Verhältnissen zu rechnen ist. Die Schichten des Lias α , mäßig verwittert sind als gut tragfähiger Untergrund einzustufen. Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Hierauf ist zu achten, wenn bereichsweise Festgesteinsbänke anstehen. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen. So darf nicht ein Teil eines Gebäudes in einer kompakten Felsbank gegründet sein und andere Fundamente in bindigen Böden verlaufen.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung
Hinweis danach unverändert.