



# STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN



**TEIL 1:  
BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN,  
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN  
"BECKSTEINER WEG" 3. ERWEITERUNG**

**TEIL 2:  
UMWELTBERICHT DES ING.-BÜRO WAGNER + SIMON**

**TEIL 3:  
SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE DES BÜRO WÖLFEL**

**TEIL 4:  
ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNG DES LANDESAMTES  
FÜR DENKMALPFLEGE**

## **ENTWURF**

**FASSUNG VOM 18.12.2023**

**Ausgefertigt**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom ..... überein.

Lauda-Königshofen, den

**Planverfasser**

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben zur Stadt .....	1
2	Übergeordnete Planung.....	1
3	Flächennutzungsplan .....	2
4	Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
5	Verfahren .....	3
6	Beschreibung und Abgrenzung des Baugebietes .....	4
7	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung.....	4
7.1	Industriegebiet (GI/e) nach § 9 BauNVO .....	5
7.2	Plangebiet .....	5
8	Belange des Naturschutzes .....	6
8.1	Grünbestand und Umweltbericht .....	6
8.2	Bodenschutz und Altlasten .....	7
8.3	Landschaftsschutzgebiet.....	7
8.4	Vorbehaltsgebiet Erholung .....	7
8.5	Archäologische Untersuchung.....	8
9	Immissionsschutz in Bezug auf die DIN 18005-1 .....	8
10	Daten zum Baugebiet .....	10
10.1	Flächenbilanz .....	10
11	Erschließung .....	10
12	Örtliche Bauvorschriften .....	11
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Art .....	11
12.2	Dachform und Dachneigung.....	11
12.3	Werbeanlagen.....	11
12.4	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	12

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN,**  
**STADTTEIL KÖNIGSHOFEN**  
**"BECKSTEINER WEG" 3. ERWEITERUNG**

**TEIL 1**

---

**1 Allgemeine Angaben zur Stadt**

Mitten im Main-Tauber-Kreis liegt an der Tauber die Stadt Lauda-Königshofen. Die tauberfränkische Kleinstadt ist 10 km von der Kreisstadt Tauberbischofsheim und ca. 10 km von der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim entfernt.

Die Stadt Lauda-Königshofen mit ihren Stadtteilen (Gerlachsheim, Marbach Messelhau- sen, Königshofen, Deubach Ober-, Unterbalbach, Sachsenflur, Beckstein, Heckfeld, Oberlauda) hatte am 31.12.2018 lt. Stat. Landesamt eine Gesamteinwohnerzahl von 14.573 Personen. Die Gesamtfläche umfasst 9.447 ha.

**2 Übergeordnete Planung**

Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III/3 formuliert und begründet. Lauda-Königshofen ist dort als Unterzentrum definiert und gehört unter anderem zum "ländlichen Raum" im Sinne des Landesentwicklungsplanes. Die ehema- ligen Landkreise Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber- Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

Mit dem Landesentwicklungsplan wird eine räumliche Entwicklung angestrebt, in der eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur mit ihren steigenden Standortanforderungen

ausgebildet werden kann, die eine Zunahme des gesamtwirtschaftlichen Nutzens ermöglicht und vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung aller Teile des Landes sichert. Des Weiteren wird das Ziel angestrebt, die ökologische Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes, die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern.

Lauda-Königshofen liegt auf der durch den Landesentwicklungsplan definierten Entwicklungsachse Crailsheim- Wertheim.

Die Stadt Lauda-Königshofen (Unterzentrum) grenzt in südlicher Richtung an Bad Mergentheim (Mittelzentrum) und in nördlicher Richtung an Tauberbischofsheim (Mittelzentrum) an.

### 3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Lauda- Königshofen besitzt einen rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2010 plus aus dem Jahr 2018, in welchem der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Becksteiner Weg größtenteils enthalten ist.

Bei der parzellenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Becksteiner Weg, wurde festgestellt, dass das Landschaftsschutzgebiet mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes kollidiert.

Bei der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes über die Grundstücke Flst. Nr. 4217,4218 und 4219 wurde die Abgrenzung des damals bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Becksteiner Weg“ und „Becksteiner Weg 1. Erweiterung“ nicht berücksichtigt.

Diese Überschneidung von Landschaftsschutzgebiet und Bebauungsplan wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Becksteiner Weg, 3. Änderung“ bereits mit dem Landratsamt Main- Tauber- Kreis, Umweltschutzamt besprochen.

Hierbei wurde die vorliegende Abgrenzung des Bebauungsplanes festgelegt und die geplante Eingrünung des Industriegebietes mit dem Umweltschutzamt abgestimmt.

Die Stadt Lauda-Königshofen vertritt die Auffassung, dass der Bebauungsplan trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Die geringfügige Abweichung wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich aufgenommen.

## 4 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Die Stadt Lauda-Königshofen hat immer wieder Anfragen von Firmen, die auch in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr produzieren wollen.

Aufgrund dieser Anfragen hat die Stadt Lauda-Königshofen diverse Standorte und Gewerbegebiete überprüft, um ein GI- Gebiet in der Stadt Lauda-Königshofen ausweisen zu können.

Die Tatsache, dass das Baugebiet Becksteiner Weg komplett vom Stadtteil Königshofen und somit auch von der Wohnbebauung abgerückt ist, hat die Stadt Lauda-Königshofen veranlasst, nach Abwägung verschiedener Standorte, ein GI- Gebiet im Stadtteil Königshofen auszuweisen.

Durch die Ausweisung eines Industriegebietes soll das Interesse zur Ansiedlung von neuen Betrieben geweckt bzw. gefördert werden.

Es sind deshalb außer den vorgesehenen Lärmkontingenten keine weiteren Einschränkungen des Gebietes vorgesehen.

Insgesamt ist es erforderlich, den gesamten Bereich baurechtlich zu überplanen, um die Zulässigkeit der o. g. Betriebe zu gewährleisten.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Industriegebiet zu schaffen.

## 5 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in bereits bestehende Bebauungspläne eingegriffen und es Bedarf der Aufhebung von Teilbereichen dieser Bebauungspläne.

Aufzuheben ist im Bebauungsplan „Becksteiner Weg“ der Bereich südlich der Fabrikstraße, Teile des Feldweges Flst. Nr. 4048/2 und Teile des Grundstückes Flst. Nr. 4025.

Ferner ist im Bebauungsplan „Becksteiner Weg, 1. Erweiterung“ der Bereich südlich der Fabrikstraße, Teile des Feldweges Flst. Nr. 4048/2 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 4026, 4028, 4029, 4030, 4031, 4033 aufzuheben.

Die Grenzen für den Aufhebungsbereich sind im Bebauungsplan dargestellt.

Alle bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Becksteiner Weg und im Bebauungsplan Becksteiner Weg, 1. Erweiterung, welche sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Becksteiner Weg, 3. Erweiterung erstrecken, sind aufgehoben.

Für die Teile der Grundstücke Flst. Nr. 4025, 4026, 4028, 4029, 4030, 4031, 4033 und 4048/2, welche in den Bebauungsplan 3. Erweiterung einbezogen wurden, gelten außer dem neuen Verlauf der Baugrenze weiterhin die in den Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungen.

## 6 Beschreibung und Abgrenzung des Baugebietes

Das geplante Industriegebiet befinden sich am westlichen Stadtrand der Stadt Lauda- Königshofen, Stadtteil Königshofen.

Die ca. 40,0 ha große Fläche grenzt an die östlich und südlich angesiedelten Gewerbebetriebe im Gebiet Becksteiner Weg an.

Im Norden und Westen wird das Gebiet vom ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Lauda - Königshofen“ begrenzt.

Das geplante Industriegebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue (128-215).

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, bei welchen im Bereich nördlich des Wendehammers bis zu einer Tiefe von ca. 3,20 m kein Grundwasser angebohrt wurde. Auch bei der Verlegung des Abwasserkanales in der Fabrikstraße (Tiefe bis ca. 3,40 m) wurde kein Grundwasser festgestellt.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der nördliche Teil des geplanten Industriegebietes liegt im Risikogebiet (HQextrem).

Das heißt, dass in diesem Bereich zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden keine Heizölverbraucheranlagen errichtet werden dürfen.

## 7 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Als Art der Nutzung wurde für das gesamte Plangebiet ein Industriegebiet festgesetzt.

### 7.1 Industriegebiet (GI/e) nach § 9 BauNVO

Mit einer Größe von 30,96 ha liegt das Industriegebiet im nordwestlichen Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen im Gewann Becksteiner Weg.

Die Entfernung zum nächstgelegenen ausgewiesenen WA-Gebiet beträgt ca. 650 m und zum nächstgelegenen MD-Gebiet ca. 200 m.

Um keine zu großen Beeinträchtigungen des Stadtgebietes von der Westseite zu erhalten, werden alle in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Spalte 1 aufgeführten Vorhaben und die im Anhang 1 zur 4. BImSch-Verordnung unter Spalte 1 aufgeführten Vorhaben nur nach Vorprüfung und Zustimmung des Gemeinderates ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausnahmen wie Wohnungen für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen, um Konflikte mit Industriebetrieben zu vermeiden.

### 7.2 Plangebiet

Für das gesamte Industriegebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, um den baulichen Spielraum großzügig zu halten und dem gewerblichen Standard gerecht zu werden.

Die Geschossflächenzahl wurde mit 1,0 festgesetzt.

Durch die festgesetzte GRZ und GFZ wird im Geltungsbereich eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Die neuen Baustrukturen sollen sich städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen.

Da die Flächen im Gebiet ohnehin bereits einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad aufweisen, wird die GRZ auf 0,9 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die GRZ darf jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Eine Höhenbegrenzung erfolgt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe von 16,00 m im Industriegebiet GI.

Die abweichende Bauweise wurde für das gesamte Gebiet festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung.

Die Baukörper sind in ihren Ausmaßen durch die dargestellten Baugrenzen vorgegeben, um großzügige Industrieanlagen zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

## 8 Belange des Naturschutzes

### 8.1 Grünbestand und Umweltbericht

Aus der Sicht der Umwelt und des Naturschutzes wurde ein Grünzug um das Plangebiet integriert und als öffentliche Grünfläche mit ca. 0,2971 ha festgesetzt sowie die Landschaftsschutzfläche mit ca. 0,2861 ha in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachdem dem Antrag für die Herausnahme dieses Landschaftsschutzgebietes von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt wurde, wird diese Fläche als Pflanzgebotsfläche für privates Grün ausgewiesen.

Der eigenständige Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung ist der Begründung als Teil 2 beigelegt.

Nach dem vorliegenden Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung entsteht ein Kompensationsdefizit von 114.948 Ökopunkten bzgl. des Schutzgutes Boden.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen kann innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Es entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss von 8.876 Ökopunkten.

Durch die Festsetzung von Grünflächen im Nord- und Südwesten an der Grenze zur offenen Flur und der Erhalt der Obstwiese im Westen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Der verbleibende Eingriff wird schutzgutübergreifend mit dem Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden Maßnahmen zum Ausgleich des oben genannten Defizites sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erkundet.

Die einzelnen Maßnahmen werden detailliert im Umweltbericht erläutert und bewertet, sowie nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen.



Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss festgelegt

## 8.2 Bodenschutz und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach den Unterlagen zur flächendeckenden Erhebung (NISTE) und deren Fortschreibung (Aktualisierung) keine altlastverdächtigen Flächen/Altlast (§ 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) bekannt.

## 8.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstück Nr. 4217-4219 sowie die Flurstücke Nr. 4093-4095 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Lauda-Königshofen“. Das neu überplante Flurstück Nr. 4219 befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters. Die Stadt Lauda-Königshofen beantragte bei der unteren Naturschutzbehörde im vereinfachten Verfahren nach § 24 Abs. 9 NatSchG die Rücknahme der Landschaftsschutzgrenzen. Als teilweiser Ausgleich für diese Fläche wird eine Pflanzgebotsfläche als nördliche Abgrenzung des Industriegebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurde dem Antrag der Herausnahme der oben genannten Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet „Lauda-Königshofen“ zugestimmt.

Als Ergänzung ist zu erwähnen, dass die o. g. Grundstücke in der Landschaftsschutzgebietskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht enthalten sind. Zur Abgrenzung zum westlich liegenden Landschaftsschutzgebiet wird ein Pflanzgebotstreifen mit einer Breite von ca. 13,50 m und zur freien Flur mit 10,00 m festgesetzt.

## 8.4 Vorbehaltsgebiet Erholung

Das Vorbehaltsgebiet Erholung ist sehr pauschal über den ganzen Stadtteil Königshofen gelegt, auch über die Gewerbegebiete. Zur Erholung dienen hier sicher nur die um das Gebiet verlaufenden Wege und Grundstücke. Eine Beeinträchtigung für Erholungssuchende ist somit durch die Ausweisung des Gebietes nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten.

## 8.5 Archäologische Untersuchung

Nachdem Bodenmerkmale, die in Luftbildern erkenntlich sind, Hinweise auf einen Siedlungsplatz oder ein Gräberfeld zeigten, wurde vorab durch das Landesamt für Denkmalschutz eine archäologische Untersuchung durchgeführt, da bei Bodeneingriffen hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG BW - zu rechnen sind, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Grund für die durchgeführte Sondage ist die geplante Überbauung des archäologischen Prüffalls „vorgeschichtlicher Siedlungsplatz oder Gräberfeld?“. Hierzu wurden Sondageschnitte angelegt. In den Schnitten ließen sich eine, nach der ersten cursorischen Durchsicht der Keramik, eine Siedelstelle der Eisenzeit nachweisen, die aufgrund von Befundüberschneidungen möglicherweise mehrphasig ist.

Hinweise auf ein Gräberfeld konnten nicht gefunden werden.

Vorgefundene Pfostengruben in einzelnen Schnitten können als Anhaltspunkte für Pfostenbauten gewertet werden. Römische Scherben können als Hinweis auf eine in der Nähe liegende römische Siedelstelle interpretiert werden.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 9 Immissionsschutz in Bezug auf die DIN 18005-1

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Wölfel vom 06.06.2018, ergänzt durch das Gutachten vom 07.03.2019, durchgeführt, um zulässige Geräuschkontingente festzulegen, mit denen an den umliegenden zu schützenden Nutzungen der Schallimmissionsschutz unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete sichergestellt ist.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die geplanten Industrie-  
flächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einhaltung der festgelegten  
Geräuschkontin-  
gente ist in der Genehmigungsplanung der einzelnen Bauvorhaben  
nachzuweisen.

Zulässig sind im Plangebiet Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die  
folgenden Emissionskontingente LEK, nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr)  
noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB

	Basiskontingente		Erhöhte Kontingente	
	Gebiet k	GE-/GI-Flächen BP Becksteiner Weg, MI-Flächen BP Eisenbahnstraße, MI- und WM-Flächen BP Hexenstock (nördl. der Straße Tuchweiher)		MI-Flächen BP Hexenstock (südl. der Straße Tuchweiher), GE-Flächen BP Eisenbahnstraße, MI-Flächen am Forellenweg, Wohnbebauung Bachmühle 1 (MI), Wohnbebauung Roter Weg (MI), Wohnbebauung Beckstein (WA), W-Flächen im FNP Lauda Süd
Teilfläche i	LEK tagsüber	LEK nachts	LEK tagsüber	LEK nachts
GI Nord	63	48	68	55
GI Süd	62	47	67	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5, wobei in den  
Gleichungen (6) und (7) LEK<sub>i</sub> durch zu ersetzen ist.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Büronutzungen) ist der  
Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzen-  
pegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu  
überprüfen.

## 10 Daten zum Baugebiet

### 10.1 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,0011 ha.

Überplanung Becksteiner Weg	rd. 1,1242 ha
Überplanung Becksteiner Weg, 1. Erweiterung	rd. 1,5147 ha
Becksteiner Weg, 3. Erweiterung	rd. 1,3622 ha

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3. Erweiterung rd. 4,0011 ha

Davon entfallen auf

Industriegebiet (Gl/e)	rd. 3,0932 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 0,3231 ha
Öffentliche Grünfläche	rd. 0,0540 ha
Versorgungsfläche:	rd. 0,0018 ha
Private Grünfläche	rd. 0,5290 ha

## 11 Erschließung

Die gesamten Erschließungsanlagen für Abwasser, Wasserversorgung, Gasversorgung, Stromversorgung und Straßen sind im Plangebiet bereits größtenteils vorhanden und müssen nur bei einer Bebauung in nordwestlicher Richtung ab dem Wendehammer mit Aufteilung der Fläche zu mehreren Grundstücken ergänzt bzw. erweitert werden.

Die erforderliche Löschwasserbereitstellung für ein Gewerbegebiet beträgt 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Diese Wassermenge kann über das Leitungsnetz nicht garantiert werden.

Die Erstversorgung mit Löschwasser kann allerdings problemlos aus dem Netz erfolgen.

Die Versorgungsleitungen wurden im Zuge der Erschließung des Gebietes als Ringleitungen ausgebildet. Die vorhandenen Hydranten sind gut sichtbar beschildert. Im weiteren Brandbekämpfungsverlauf ist auf eine Wasserentnahme aus der nur ca. 250 Meter entfernten Tauber umzustellen.

## 12 Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

Der Bau von begrünten Dachflächen ist zulässig

### 12.2 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach verschiedenen Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung und die Möglichkeit, dass individuelle Bedürfnisse der Gestaltung der Baulichkeit großzügig gehalten werden. Dachformen wurden diesbezüglich nicht festgesetzt.

Die Dachneigungen mit 0 – 30° wurden in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet festgesetzt.

### 12.3 Werbeanlagen

Um ungewünschte Werbeanlagen entlang der öffentlichen Räume zu vermeiden, werden diese nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der eigenen Leistungen zugelassen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Fassade anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m und bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z. B. Neonlicht).

### **12.4 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Einfriedungen sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 2,00 m und einem Abstand von mind. 0,50 m von den öffentlichen Flächen entfernt, wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert.

Abgrabungen und Auffüllungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 2,00 m sind innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.