

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Taläcker 2008“ - 3. Änderung

Regelverfahren

in Waldachtal – Cresbach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.10.2021

Entwurf

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	9
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
VII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	10
1.	Erdölpipeline Kehl - Tübingen.....	10
2.	Gewerbelärmimmissionen.....	10
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	10
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1.	Art der Nutzung.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3.	Zulässige Geschoss- / Grundflächenzahl.....	11
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	12
6.	Versorgungsleitungen.....	12
7.	Verkehrsflächen.....	12
8.	Flächen für Leitungsrechte.....	12
9.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	12

X. Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	13
3. Werbeanlagen.....	13
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
5. Einfriedungen.....	13
6. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	13
XI. Anlagen.....	14

I. Planerfordernis

Das im Jahre 1931 gegründete Familienunternehmen zieflekoeh GmbH, welches spezialisiert auf Einrichtungen für die Hotellerie und die Gastronomie ist, möchte an seinem Standort in Waldachtal – Cresbach weiter festhalten und diesen festigen. Das stetige Wachstum der Firma, in Verbindung mit steigenden Mitarbeiterzahlen, fordert auch entsprechende bauliche Erweiterungen. Durch die Übernahme der Firma Koch in Nalgold 1998 und schließlich der Integrierung der kompletten Firma am Standort Cresbach 2006, sprach sich das Unternehmen klar für den Standort Cresbach aus. Um den Herausforderungen der steigenden Mitarbeiterzahlen gerecht zu werden, plant die Firma zieflekoeh GmbH eine Erweiterung der bestehenden Gebäude in westliche Richtung.

Geplant ist der Bau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes im Anschluss an das bereits bestehende Werksgebäude. Aufgrund der Erweiterung wird die verkehrliche Erschließung von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Im Talblick“ verändert. Zudem sollen westlich des Anbaus Stellplätze ~~und nördlich ein Wendehammer für LKWs~~ entstehen.

Die Gemeinde möchte die Firma zieflekoeh GmbH auch weiterhin im Ortsteil Cresbach halten und begrüßt daher die geplante bauliche Erweiterung des Unternehmens. Da der bestehende Bebauungsplan die geplante Erweiterung nicht zulässt, soll dieser geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Taläcker 2008“ - 3. Änderung soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Cresbach. Im Süden und Südwesten schließt bestehende Bebauung an. Im Osten folgen die bestehenden Produktionsgebäude der Firma zieflekoeh GmbH. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Geltungsbereich mit Orthophoto

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,80 ha beinhaltet die Flurstücke Nr.:

82	83/1 i.T.	83/2 i.T.	86 i.T.	87/1	87/2 i.T.	87/3 i.T.	90/1
91/3 i.T.	88						

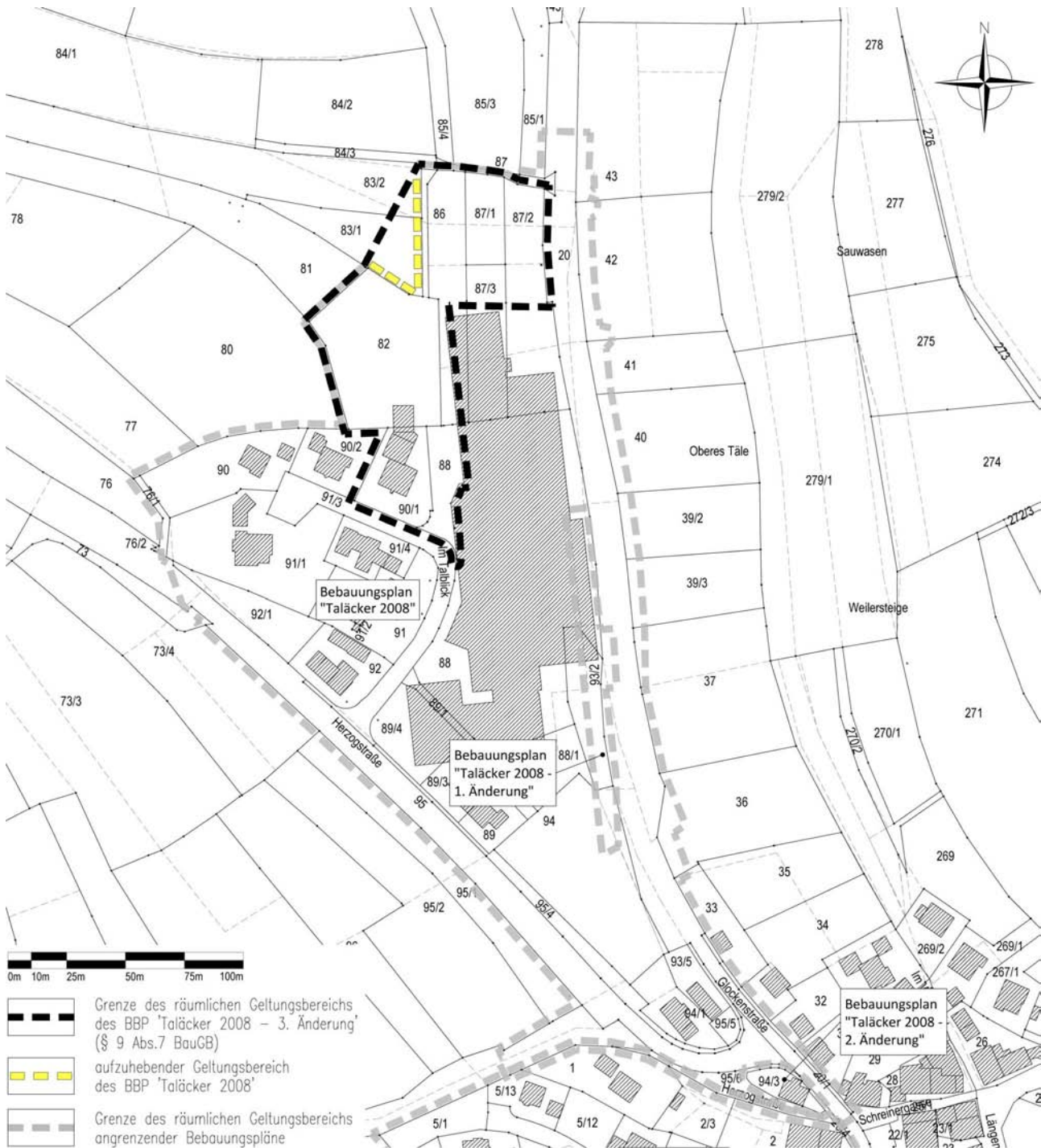


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taläcker 2008“ - 3. Änderung

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Fläche für Industrie und Gewerbe, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbefläche und Fläche f.d. Landwirtschaft (FNP 2030) <i>bzw.</i> Bestehende und geplante Gewerbefläche (FNP 2030, 2. pkt. Änderung, Verfahren abgeschlossen, noch nicht zur Genehmigung vorgelegt)
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Taläcker 2008“ vom 18.01.2013
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Norden des Plangebiets verläuft die Erdölpipeline Kehl – Tübingen.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 21.03.2005 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche größtenteils als bestehende Fläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Ein kleiner Teil im Norden wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Teil wird im Bebauungsplan lediglich als private Grünfläche (Wirtschaftsgrün) ausgewiesen.



Abb. III-2: Ausschnitt FNP 2030 (genehmigt)

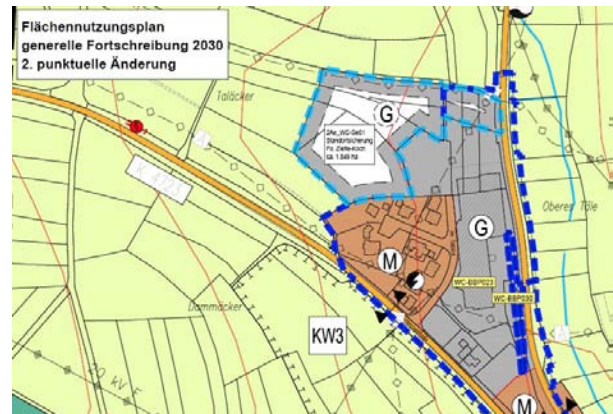
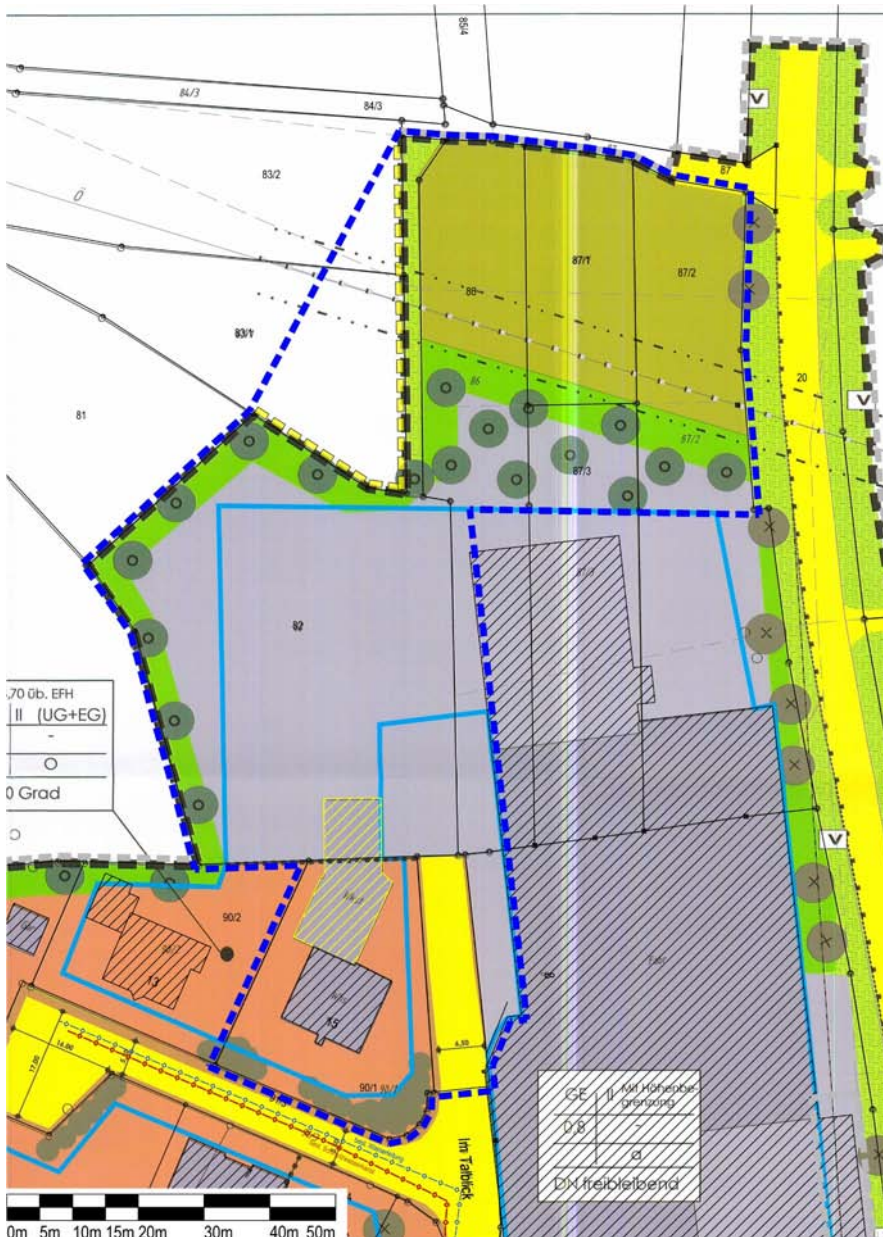


Abb. III-3: Ausschnitt FNP 2030 – 2. pkt. Änderung
(noch nicht genehmigt)

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2030 (s. Abb. III-2) des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf geht mit einer kleinen Teilfläche von ca. 260 m² auf Flurstück Nr. 83/1 über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Diese als Gewerbegebiet abgegrenzte Teilfläche außerhalb der Baugrenzen wird für die **Herstellung einer Wendefläche für LKW Verlegung der Betriebsumfahrt** benötigt. Die Abweichung kann noch als 'aus dem Flächennutzungsplan entwickelt' angesehen, zumal die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich nicht zulässig und die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Carports nur ausnahmsweise zulässig ist.

Im Zuge der 2. punktuellen Änderung des FNP 2030 wurden weitere gewerbliche Entwicklungsflächen in Richtung Norden und Nordwesten zur Standortsicherung und Erweiterung der Fa. zieflekoeh GmbH ausgewiesen. Das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen, die Genehmigung ist bisher jedoch noch nicht beantragt. Mit Genehmigung der 2. punktuellen Änderung des FNP 2030 ist der vorliegende Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Taläcker 2008“ wird in Teilen (blau gestrichelte Linie) überplant, um die Erweiterung zu ermöglichen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Abb. III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Taläcker 2008“

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes für die Firma ziefleko GmbH zu schaffen, was nach den derzeitigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes aufgrund der Baugrenzen, der festgesetzten Verkehrsflächen und den Höhenfestsetzungen nicht genehmigungsfähig ist.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	GE: abweichend; MI: offen.
Durchschnittliche GRZ	GE: 0,8; MI: 0,4.
Durchschnittliche Gebäudelänge	GE: mehr als 50 m; MI: weniger als 50 m
Vorhandene Dachformen	Frei, mit festgesetzter Dachneigung.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Entwurfsplanung Erweiterung Verwaltung und Produktion der Firma zieflekoch GmbH vom 09.04.2019



Abb. V-2: BPlan-Entwurf mit hinterlegter aktueller Hochbauplanung vom 09.04.2019

Mit dem Erwerb des angrenzenden Gebäudes auf dem Flurstück Nr.90/1 und einem Teil der öffentlichen Verkehrsfläche konnte die Planung optimiert werden, so dass die Anlieferung nun direkt über die Straße „Im Talblick“ erfolgen kann. Eine Wendepalette im Norden ist daher nicht mehr notwendig.

Geplant ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei im Erdgeschoss die Produktionsstätte im Anschluss an das bereits bestehende Gebäude erweitert werden soll. Das Obergeschoss soll der Verwaltung dienen. Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgebildet.

Die Zufahrt über die Straße „Im Talblick“ muss aufgrund der neuen Bebauung geringfügig verändert werden. Dadurch wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche rückgestuft. Westlich des Gebäudes werden Stellplätze entstehen und im Norden ist ein Wendehammer für LKWs geplant.

2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Im Talblick“.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Wirtschaftsgrün:

Im Norden des Gebiets wird ein Wirtschaftsgrün festgelegt. Es wird festgesetzt, dass diese Fläche zu bewirtschaften ist, wodurch sie weiterhin der Landwirtschaft dient.

Verkehrsgrün:

Zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Pflanzgebiet entsteht zum Schutz der Pflanzen ein schmalere Verkehrsgrünstreifen.

Pflanzgebiet:

Innerhalb des Plangebiets wird im Westen ein Pflanzgebiet für eine Feldheckenpflanzung festgelegt. Zudem sind vier großkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese Eingrünung entspricht auch den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen abgeleitet werden. Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dach- und Verkehrsflächen ist gesondert abzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Hierfür können ggf. auch die bestehenden Anlagen und Einrichtungen genutzt werden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die entfallende Streuobstwiese ist weiterhin durch die Neupflanzung von mindestens der gleichen Anzahl an Obstbäumen (mindestens 4) in der Umgebung des Plangebietes zu ersetzen, damit die ökologische Funktionalität in der Raumschaft aufrecht erhalten werden kann.

Die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen.

VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Erdölpipeline Kehl - Tübingen

Im Norden des Plangebiets verläuft die Erdölpipeline Kehl – Tübingen. Diese wird durch ein Leitungsrecht geschützt, welches zusätzlich einen Schutzstreifen von 10 m umfasst. Bauliche Anlagen sind im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

2. Gewerbelärmimmissionen

Im Zuge der Planung wurde ein Gutachten bezüglich der Prognose und der Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft durch das Büro für Schallschutz Dr. Willfried Jans erstellt. Dadurch soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans festgestellt werden, ob durch geeignete Maßnahmen ein Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) "tags" zwar eingehalten wird, die gestellte Forderung nach Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A) aber nicht erfüllt wird. Die Ursache für eine Überschreitung des "Soll-Werts" von 54 dB(A) ist vor allem die Schallabstrahlung über die Toröffnungen in der Süd- und Westfassade.

Dementsprechend werden im Gutachten Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass der „Soll-Wert“ eingehalten werden kann. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen, jedoch nicht als Festsetzungen, da dies rechtlich nicht zulässig ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung als Auflagen gefordert werden und entsprechend einzuhalten sind.

Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und ist damit Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt, aufgrund der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet bzw. dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes.

Dem Nutzungskatalog des § 6 bzw. § 8 BauNVO wird weitgehend gefolgt. Vergnügungsstätten werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung im kompletten Gebiets ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden zudem aufgrund der geringen Flächengröße Tankstellen ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in den Grundzügen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes, lediglich im Zufahrtsbereich von der Straße 'Im Talblick' erfolgt eine Anpassung, um den Bau des geplanten Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Die offene Bauweise im Mischgebiet bzw. die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet entsprechen entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Geschoss-/Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Taläcker 2008“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) wird als Wert über Normalnull bei 597,00 m ü.NN festgesetzt und liegt damit ca. 40 cm über dem Maß der aktuellen Hochbauplanung. Gleiches gilt für die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Erdgeschossfußbodenhöhe wird die bestehende Produktionsebene von 586,91 m ü.NN festgesetzt. Diese liegt damit ca. 1,60 m unter der derzeitigen Straßenhöhe der Straße 'Im Talblick' auf Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (588,51 m ü.NN). Das Bestandsgelände steigt am westlichen Rand des Geltungsbereichs weiter an auf Höhen zwischen 590,00 und 593,00 m ü. NN. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Gebäude an die bestehende Bebauung und insbesondere an die Topographie anpasst und nicht übermäßig in Erscheinung tritt.

Da insbesondere bei gewerblichen Gebäuden für technische Anlagen aber auch für Treppenhäuser und Aufzüge zusätzliche Aufbauten erforderlich sind, können diese auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überragen. die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der gesamten Gebäudedachflächen um maximal 4,00 m überragen.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet entspricht der umgebenden Bebauung bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für das Gewerbegebiet wird aufgrund der besonderen

Anforderungen an die Produktion im Anschluss an den Bestand keine Geschoszahl festgesetzt, hier werden die Gebäudekubaturen ausschließlich über die Höhenfestsetzungen begrenzt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

6. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

8. Flächen für Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erdölpipeline Kehl – Tübingen wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst zusätzlich einen 10 m – Schutzstreifen. Bebauung ist in diesem Bereich unzulässig.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um auch eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist die Wahl der Dachform im Bereich der Gewerbeflächen freigestellt. Für die Mischgebietsfläche wird in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan und die Nachbarbebauung die zulässige Dachform auf Sattel- und Walmdächer beschränkt und eine Dachneigung zwischen 30° und 40° festgelegt.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden aus dem Bebauungsplan „Taläcker 2008“ übernommen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Da insbesondere bei gewerblichen Gebäuden für technische Anlagen aber auch für Treppenhäuser und Aufzüge zusätzliche Aufbauten erforderlich sind, können diese auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überragen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der gesamten Gebäudedachflächen um maximal 4,00 m überragen.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Die Regelung zu Werbeanlagen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Taläcker 2008“ im Wesentlichen unverändert.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Insbesondere erfolgt eine Höhenbeschränkung auf 2,0 m.

6. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

XI. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Fassung des BPlanes vom 19.10.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.07.2018
3. Gutachterliche Stellungnahme: Neubau Verwaltung und Produktion der ziefleko GmbH in Waldachtal – Cresbach; 3. Änderung des Bebauungsplans "Taläcker 2008" - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 13.05.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.07.2018

Zuletzt geändert:

Geänderte Fassung vom 30.09.2021 für die Sitzung am 19.10.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)