

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ENTLANG DER DONZDORFER STRASSE“

vom 15.05.2017

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand und Konzeption
- 5 Lärmimmissionen
- 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 8 Flächenbilanz
- 9 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich „Entlang der Donzdorfer Straße“ gibt es in Teilbereichen keinen Bebauungsplan, in Teilbereichen lediglich Baulinienfestlegungen und in Teilbereichen einen qualifizierten Bebauungsplan.

Aus Anlass eines Bauantrags zur Errichtung einer freistehenden, großflächigen Werbeanlage soll nun für den Gesamtbereich entlang der Donzdorfer Straße ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere für das Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung regelt, sowie Regelungen zu Werbeanlagen über die örtlichen Bauvorschriften trifft: entlang der Donzdorfer Straße sollen Vergnügungstätten sowie eigenständige Werbeanlagen, bzw. Fremdwerbungen nicht zulässig sein.

Durch die zukünftig zu treffenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Dieser Bereich an der stark befahrenen Durchgangsstraße hat eine besondere Bedeutung hinsichtlich Vergnügungstätten sowie der Errichtung von Werbeanlagen für Eigen- und/oder Fremdwerbung. Aufgrund der Werbewirksamkeit entlang der Donzdorfer Straße herrscht hier ein vermehrter Druck. Da die Errichtung von Werbeanlagen sehr stadtbildprägend ist, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen.

Durch die differenzierte Festsetzung von Werbeanlagen als Fremdwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet) und die Regelungen für Eigenwerbung (über die örtlichen Bauvorschriften) kann eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Stadt Süßen hat daher am 27.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Entlang der Donzdorfer Straße" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **3,32 ha**.

Eine Veränderungssperre wurde für diesen Bereich ebenfalls am 27.07.2015 beschlossen, diese trat am 30.07.2015 in Kraft.

2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet wurde bisher unterschiedlich nach verschiedenen Baulinienplänen, Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Mit diesem Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie eine Begrenzung von Werbeanlagen geregelt werden, die Grundzüge bestehender Planungen werden nicht berührt.

Ein Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglich-

keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung/ Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird jedoch verzichtet, eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden, auszugleichen.

Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung neu fest (Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie eigenständigen Werbeanlagen/Fremdwerbung) und gibt Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen über die örtlichen Bauvorschriften. Dadurch entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und der Gemeinde Gingen a.d.F.) vom 21.09.1984 ist das Planungsgebiet „Entlang der Donzdorfer Straße“ als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie ein Teilbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes entsprechen die Festsetzungen den Ausweisungen im Flächennutzungsplan, jedoch ein Teilbereich wird entsprechend den Festsetzungen der bestehenden Bebauungsplanänderung auf Flurstück 288/1 (Weberstraße 2 von 1971) als Wohnbaufläche statt gemischte Baufläche ausgewiesen. Zudem soll die Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche für Elektrizität im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da eine gemischte Baufläche ebenfalls dem Wohnen dient, kann die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan als eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Ebenso verhält es sich bei der Versorgungsfläche für Elektrizität, auf diesen Flächen werden auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht, lediglich mit einer bestimmten Zweckbestimmung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen somit nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.1984

Bebauungspläne:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baulinienpläne bzw. rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Donzdorfer Straße – Fabrikstraße“, rechtsverbindlich seit dem 15.06.1982 für die Flurstücke 3301/7, 301/1, 3301/2, 3303, 3301/8, 3301/3, 3299, 3301/9, 3304, 3301/4.
- Bebauungsplanänderung auf Flurstück 3288/1 (Weberstr. 2) von 1971, für das Flurstück 3288/1.
- Baulinienplan Staufenecksiedlung von 1937 für die Flurstücke: 3308, 3443, 3138, 3442, 3441, 3439/1, 3439, 3435, 3435/1, 3434, 3436, 3433.
- „Festlegung von Baulinien in der Nebenerwerbssiedlung und Änderung von Baulinien in der Staufenecksiedlung“ von 1955, für die Flurstücke 3470, 3134/1, 3131/5, 3131/7, 3133/1, 3131, 3131/4, 3131/1.
- „Baulinienänderung Kreuzstraße“ von 1965, für das Flurstück 3133/2.
- „Änderung Staufenecksiedlung Ecke Kreuz- / Ludwig-Dürrstraße“ von 1965, für das Flurstück 3432.

Für die Flurstücke 3292, 3286/2, 3286/3, 3285/4, 3285/5, 3285, 3283 existiert kein Baulinienplan oder Bebauungsplan, die Bebauung der Grundstücke wurde bisher nach §34 BauGB beurteilt.

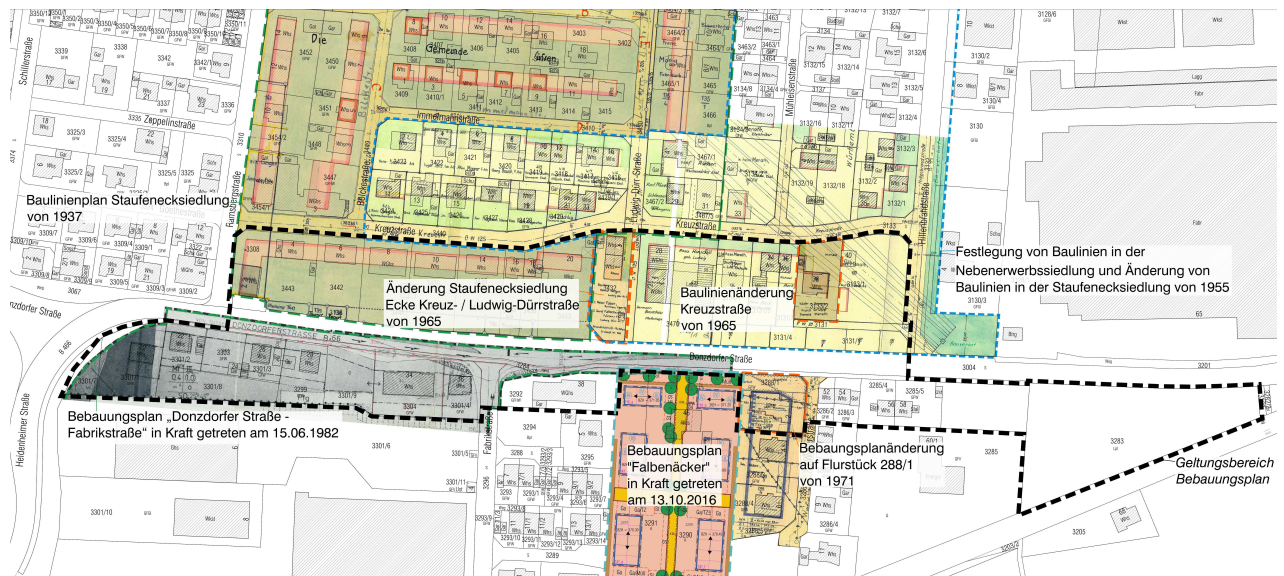


Abbildung 2: Übersicht bestehende Baulinienpläne / Bebauungspläne

Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan „Falbenäcker“ ist am 13.10.2016 in Kraft getreten. Das Bebauungsplanverfahren „Falbenäcker“ wurde zeitlich parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt, die Festsetzungen wurden daher aufeinander abgestimmt, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falbenäcker“ komplett aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entlang der Donzdorfer Straße“ herausgenommen werden konnte. Im Bebauungsplan Falbenäcker beinhalten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die vorliegenden Festsetzungen, sind jedoch dort noch enger gefasst; die Festsetzung zu den Werbeanlagen in einem Wohngebiet sind in den beiden Bebauungsplänen identisch.

4 Bestand und Konzeption

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang an der B 466, der Hauptverkehrserschließung von Süßen und Durchfahrtsstraße Richtung Heidenheim an der Brenz. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und ist überwiegend durch Wohn- und Mischnutzung geprägt. Lediglich im östlichen Planbereich befinden sich Flächen der EnBW, die der Versorgung dienen. Die bestehende Umspannstation befindet sich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches, die zugehörigen Flächen für Nebenanlagen sowie die Zufahrt zur Umspannstation liegen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.



Abbildung 3: Luftbild

Es ist geplant auf der Fläche der EnBW (Versorgungsfläche für Elektrizität) verschiedenen Nebenanlagen zu errichten: ein Schaltanlagegebäude, zwei 10 kV-E-Spulenfundamentwannen, eine Zaunanlage sowie die Ergänzung der befestigten Fläche. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um Funktionsgebäude ohne Aufenthaltsräume.

Die baulichen Anlagen befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone. Das Regierungspräsidium stimmte mit Schreiben vom 05.08.2015 einer Ausnahme zum Anbauverbot zu.

Der Bereich zwischen den Nebengebäuden und der Donzdorfer Straße soll mit Gehölz- und Baumpflanzungen als Sichtschutz begrünt werden, um das Ortsbildes am Ortseingang zu erhalten und aufzuwerten.

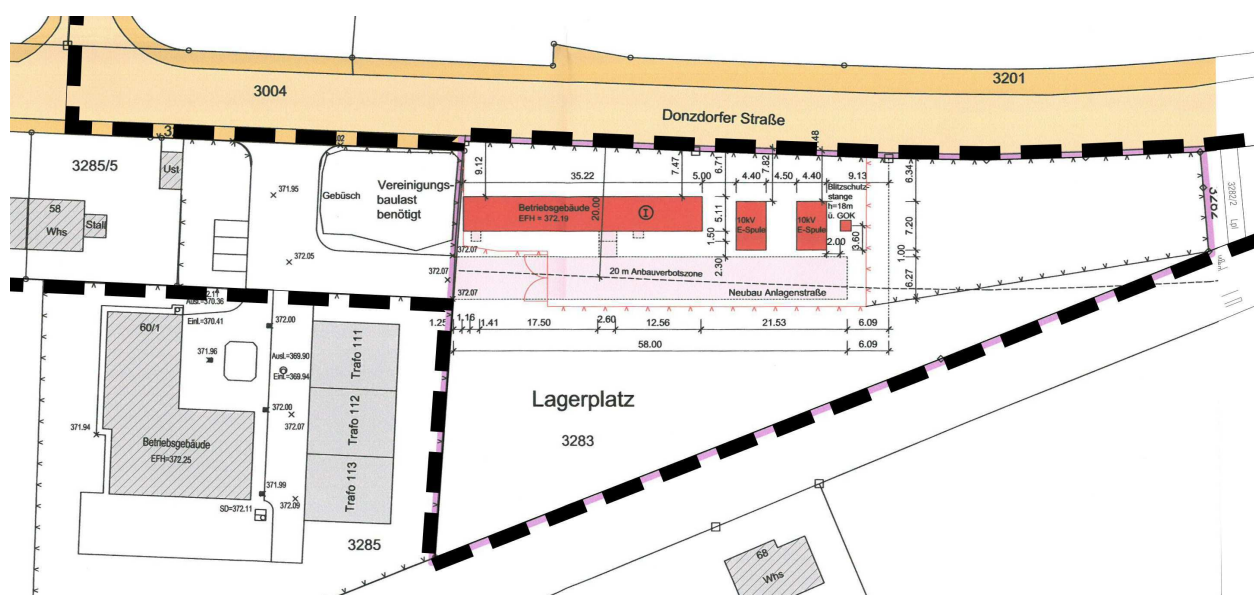


Abbildung 4: Geplante Bebauung EnBW

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

3131 (Weg), 3131/1, 3131/4, 3131/5, 3131/7, 3133/1, 3133/2, 3134/1, 3138, 3285/4, 3285/5, 3286/2, 3286/3, 3282, 3282/1, 3282/2, 3283 (EnBW), 3288/1, 3299, 3301/1, 3301/2, 3301/3, 3301/4, 3301/7, 3301/8, 3301/9, 3303, 3304, 3308, 3432, 3433, 3434, 3435/1, 3435, 3436, 3439, 3439/1, 3441, 3442, 3443, 3470.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 3004 (Donzdorfer Straße), 3284 (Weg), 3285 (EnBW), 3286 (Weberstraße), 3296 (Fabrikstraße), 3430 (Ludwig-Dürr-Str).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Lärmimmissionen

Im Plangebiet kann es aufgrund der stark befahrenen Donzdorfer Straße insbesondere bei Wohnnutzungen zu Überschreitungen der Lärmschutz-Orientierungswerte kommen. Bei Neubau-/bzw. Umbaumaßnahmen der Gebäude ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Für diesen Bereich entsteht nach der Fertigstellung der B466 im kommenden Jahr auch hinsichtlich Lärmsanierung, Rückbau B466 und Umsetzung von Maßnahmen aus dem Ortsentwicklungskonzept Handlungsbedarf.

6 Artenschutzgutachten

Im Zuge der Planungen der Netze BW GmbH zum Neubau eines Betriebsgebäudes und zweier 10kV-E-Spulenfundamentwannen im Umspannwerk in Süßen wurde vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen im Oktober 2015 ein Fachbeitrag zum Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG zum o.a. Bauvorhaben auf dem Flurstück 3283 durchgeführt. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammenfassend wird festgestellt: (Auszug S. 20)

„Fazit

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab für das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der europarechtlich und national streng geschützten Arten Zauneidechse *Lacerta agilis* und Schlingnatter *Coronella austriaca*. Sowohl zur Zauneidechse als auch Schlingnatter konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung aus jahreszeitlichen Gründen bzw. aus Gründen der Projektterminierung keine artbezogenen Erhebungen durchgeführt werden. Die vorliegenden Datengrundlagen aus einem benachbarten Projekt ermöglichen jedoch eine weitgehend zuverlässige Prognose und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Erkenntnissen der Habitatanalyse und Auswertung von verfügbaren Unterlagen eine Betroffenheit der genannten Arten insbesondere durch baubedingte Wirkungen in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Zwar ist festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten nach § 44 (1) Abs. 3 BNatSchG durch bau- oder anlagebedingte Wirkungsfaktoren direkt vom Vorhaben betroffen sind. Dennoch ergeben sich Anhaltspunkte, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 (1) Abs. 1 BNatSchG sowie das Störungsverbot nach § 44 (1) Abs. 3 BNatSchG insbesondere baubedingt tangiert wird.

Für die betroffenen Arten werden neben Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorsorglich funktionssichernde Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgeschlagenen Vermeidungs- und funktionssichernde Maßnahmen ist davon auszugehen, dass bei keiner der relevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden. Dem Vorhaben stehen artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten, insbesondere Arten der Anhänge IV der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet keine Habitatpotenziale ermittelt, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann.“

[siehe Anlagen zum Bebauungsplan: Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG zum Bauvorhaben Neubau eines Betriebsgebäudes und zweier 10kV-E-Spulenfundamentwannen im Umspannwerk in Süßen, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Oktober 2015]

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Durch die getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen Durchgangsstraße und hat daher eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen für Eigen- und/oder Fremdwerbung. Aufgrund der Werbewirksamkeit entlang der Durchgangsstraße herrscht hier ein vermehrter Druck. Da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr stadtbildprägend bewertet werden muss, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen.

Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen – dem Wohnen und der Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße - Rechnung getragen und einer möglichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten und selbständige Werbeanlagen aufgrund der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen ausgeschlossen.

A2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzzwang (pz) – Gehölzstreifen mit Baumpflanzungen

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen mit Strauch- und Baumpflanzungen zur optischen Einbindung der Bebauung entlang der Durchgangsstraße geschaffen werden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A3 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten zu vermeiden, werden zur Aufrechterhaltung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF-Maßnahmen (= continuous ecological functionality-measures) vorgeschlagen. Die CEF-Maßnahmen umfassen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ und der „funktionserhaltenden oder konfliktmindernden Maßnahmen“ für den Untersuchungsraum des Artenschutzgutachtens (Flurstück 3283).

(siehe Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung [...] als Anlage zum Bebauungsplan).

Maßnahme VM1 – Bauzeitenregelung

Die Festsetzung wurde getroffen, um das Risiko zu minimieren, dass es baubedingt zur Tötung oder Verletzung von Tieren kommt.

Maßnahme VM2 – Tabuflächen

Die Festsetzung wurde getroffen, um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. *(siehe Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung [...] als Anlage zum Bebauungsplan)*

Maßnahme VM3 – Schutzzaun

Bei der Baufeldräumung während der Wintermonate besteht kein Risiko, dass Tiere ins Baufeld gelangen. Während der Aktivitätsphase der Tiere (April – September) besteht jedoch ein erhöhtes Risiko, dass einzelne Individuen ins Baufeld wandern, dort besonnte Bodenstellen (z. B. Schotterflächen) oder Baumaterialien als Sonnenplatz oder als Versteck nutzen und dabei im Zuge des Baubetriebs versehentlich getötet oder verletzt werden.

Um zu verhindern, dass Reptilien während der Bauzeit in das angrenzende Baufeld gelangen, kann die Notwendigkeit bestehen, eine temporäre Schutzvorrichtung anzubringen.

Maßnahme AM2 – Funktionssichernde Maßnahme

Da trotz o. g. Maßnahmen davon auszugehen ist, dass baubedingt und möglicherweise auch anlagebedingt eine Funktionsminderung auf dem nördlichen Gehölzstreifen eintritt, ist als funktionssichernde Maßnahme, auf dem Betriebsgelände die Optimierung einer Fläche von mindestens ca. 200 m² vorzunehmen und als Ausweichhabitat zumindest temporär zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist auf der gekennzeichneten Fläche der vorhandene Gehölzbestand aufzulichten bzw. zu reduzieren, um damit eine stärkere Besonnung dieser Bereiche zu erzielen. Zusätzlich sind dort mindestens 3 Totholzhaufen als Habitatstrukturen anzulegen. Durch diese funktionssichernde Maßnahme kann für evtl. ausweichende Tiere eine ausreichende Ersatzfläche abseits der Baustelle bereitgestellt werden. Die Maßnahme ist frühzeitig, d. h. im Winterhalbjahr herzustellen, damit die Fläche zum Beginn der Aktivitätsphase (i. d. R. April) zur Verfügung steht. Die konkrete örtliche Festlegung ist im Rahmen der Baubegleitung vor Ort vorzunehmen.

Maßnahme KM1 – Baubegleitung und Funktionskontrolle

Für die rechtskonforme Umsetzung und die Funktionskontrolle der Maßnahmen VM1 – AM2 wird eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) für sinnvoll erachtet.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

A4 Werbeanlagen

Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig regulierend einzugreifen um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Der Bereich entlang der Hauptstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit unter dem Druck dort Werbeanlagen zu errichten.

Durch die differenzierten Festsetzungen für Werbeanlagen als Fremdwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung) und die Regelungen für Eigenwerbung über die örtlichen Bauvorschriften kann eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden, die den ansässigen Gewerbetreibenden trotzdem die Möglichkeit bietet in verträglichem Maße auf ihren Standort und ihre Produkte aufmerksam zu machen.

Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Die Festsetzung soll die Art (Fremd- und Eigenwerbung) und Größe der Werbeanlagen regeln. Dabei ist die Größe der Werbeflächenansicht – hier als Gesamtwerbefläche bezeichnet – von Bedeutung, der Rahmen, bzw. Die Konstruktion um die Werbefläche herum muss dabei nicht bei der Flächenbeschränkung berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für Fahnenmasten, die Höhe der Fahnenmasten sowie die Größe und Anzahl der Fahne als Werbefläche wird begrenzt. Maximal ist hier eine Fläche von insgesamt 12m² pro Baugrundstück zulässig, diese kann entweder mit zwei Fahnen mit jeweils 6m² erzielt werden, oder mit 3 Fahnen je 4m².

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für

die benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **3,32 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11.140 qm
Mischgebiet (MI)	ca. 12.020 qm
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 5.025 qm
Verkehrsfläche	ca. 5.000 qm

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden für ein Gebiet, in dem bislang die Bauvorhaben entweder nach einem Baulinienplan, einem qualifizierten Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB beurteilt wurden, die Art der baulichen Nutzung sowie Regelungen zu Werbeanlagen neu festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen sowie die übrigen Örtliche Bauvorschriften werden nicht geregelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen einfachen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit dieser Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält und auch kein anderer Bebauungsplan für die Baugrundstücke existiert, nach § 34 BauGB.

Hinweis: Gem. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Süßen, den

.....
Marc Kersting, Bürgermeister