

**Begründung vom 17.06.2020**

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften  
"Sägmühlstraße" – 1. Änderung  
Gemarkung Jesingen  
Planbereich Nr. 56.04/1**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 354/36 und 354/34, Gemarkung Jesingen, mit einer maßstabsgerechten Bebauung in Form von zwei Gebäuden zu bebauen.

Aus städtebaulicher Sicht können die langen und untergenutzten Flurstücke nachverdichtet werden.

Ebenfalls Nachverdichtungspotenzial besitzt das Flurstück 354/9, welches in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen wird.

Die geplante bauliche Struktur ergänzt die Lücke zwischen der Fauslerstraße und der privaten Erschließungsstraße westlich der Sägmühlstraße und schließt somit den Block unter Beibehaltung eines grünen Innenbereichs.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 0,8 km westlich der Ortsmitte von Jesingen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Lindach (Flurstück Nr. 11), im Osten durch Bebauung (Flurstück. Nr. 396/6) im Süden durch die Bebauung der Kirchheimer Straße (Flurstücke 354/36 und 354/35) und im Westen durch angrenzende Gartennutzung der Gebäude der Fauslerstraße (Flurstücke 354/38, 2865, 2866, 2867, 2868) begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken Nr. 354/36, 354/34 und 354/9 sowie durch Teilflächen des Flurstücks Nr. 354/35. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Jesingen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, welche eine städtebauliche Ordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

**2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

**2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Die Lage des Geltungsbereichs kann als im Ortsteil Jesingen integrierte Lage beschrieben werden.

**2.2.2 Bebauung und Nutzung**

Im Geltungsbereich befinden sich drei großzügige, länglich gestreckte Gartengrundstücke.

### 2.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über Vorderlieger der Kirchheimer Straße bzw. der Fauslerstraße erschlossen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die umliegenden Straßen bzw. über die privaten Grundstücke.

Die beteiligten Grundstückseigentümer haben sich darüber bereits geeinigt.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich kann als relativ eben bezeichnet werden.

#### Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 51 bis zu 56 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 43 bis 47 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet sind damit eingehalten.

#### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich lediglich im nördlichen Bereich angrenzend zur Lauter kleine Flächen von HQ<sub>100</sub> vorzufinden.

#### Altlasten

An der östlichen Seite des Geltungsbereichs ist nach dem Altlastenkataster eine „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ (B-Fall) eingetragen.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche vor.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sägmühlstraße", Planbereich Nr. 56.04 vom 12.05.1978 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung vor.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Grundstücke und somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 3.776 m<sup>2</sup> auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Ziele und Zweck der Planung**

##### **3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Fortführung der aus dem Rechtsvorläufer angedeuteten Blockrandstruktur

##### **3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?**

Es werden für das Mischgebiet die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht, jedoch ohne die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 – 8 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, damit die Wohnverträglichkeit im Blockinneren gewahrt bleibt.

##### **3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?**

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen und die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Weiterhin soll die im Rechtsvorläufer angedeutete, perforierte Blockrandstruktur arrondiert werden.

Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein Einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung (Traufhöhe wird im Vergleich zur bisherigen Festsetzung um 0,50 m höher) zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor zwischen der Bebauung entlang der Kirchheimer Straße und der rückwärtigen Bebauung einen Bereich festzulegen, welcher als Parkierungszone für das mittig liegende Baufenster dient. In diesem Bereich können sowohl die Bestandsgaragen, wie aber auch neue Parkierung angebracht werden, um die Stellplatzbedarfe sinnvoll abzudecken. Der Bereich ist räumlich so ausgestaltet, dass er näher an der Kirchheimer Straße liegt und dadurch den Blockinnenbereich nicht durch Fahrbeziehungen durchschneidet und dieser somit grün bleiben kann.

Für das neue Baugrundstück auf Flst. 354/9 wird ein zentraler Parkierungsbereich entlang der Fauslerstraße eingeplant, damit kein Fahrverkehr in den Block gezogen wird.

##### **3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?**

Der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich wird entgegengewirkt.

##### **3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?**

###### **Planalternative 0: Status-Quo-Planung**

Der Bebauungsplan weist derzeit im rückwärtigen Bereich keine Baufenster aus. Eine bauliche Aktivierung kann nicht erfolgen.

###### **Planalternative 1: Parkierung im Blockinnenbereich**

Als Alternative wurde überlegt, ob eine Parkierung näher an die neuen Gebäude heranrücken kann. Dies hätte jedoch den Nachteil, dass neue Parkierungsbauwerke (bspw. Garagen oder Carports) zentral im Blockinnenbereich errichtet werden müssten und durch den Fahrweg und das Bauwerk selbst den durchgängig begrünten Blockinnenbereich durchbrechen.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Es werden die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, um die vorherrschende Struktur, geprägt von Wohnnutzung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen haben einen hohen Flächenverbrauch und sind daher im Hinblick auf den schonenden Umgang mit dem Boden nicht gewünscht.

Vergnügungsstätten werden auf Basis der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Kirchheim unter Teck nur in bestimmten Bereichen zugelassen zu denen der Geltungsbereich nicht gehört. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Vergnügungsstättenkonzeption.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17,18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,4 und liegt damit unter die Obergrenze des § 17 BauNVO, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Traufhöhe definiert. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein Einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung zu schaffen. Die Traufhöhe wird im Vergleich zum Rechtsvorläufer um 0,50 m angehoben, um den Anforderungen an Dämmstandards der EnEV Rechnung zu tragen.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine Unter- bzw. Überschreitung kann aufgrund der Topographie in genanntem Rahmen im Zuge der konkreteren Baugenehmigungsplanung erfolgen.

### **4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgelegt, wie sie im Siedlungsbereich bereits vorherrscht.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert, die eine lockere Form der Bebauung ermöglichen.

### **4.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

### **4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken sind in der überbaubaren Fläche zulässig um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Weiterhin können bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m<sup>3</sup> solche Nebenanlagen auch in der nichtüberbaubaren Fläche

zugelassen werden, um die Bewirtschaftung der Grundstücke zu gewährleisten (bspw. Gartenhütte).

#### 4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt, um im Blockinnenbereich eine geringere und absehbare Dichte bzw. Anzahl an Wohneinheiten festzulegen.

#### 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Fauslerstraße wird das bestehende Leitungsrecht aufgegriffen und um die Einlegemöglichkeit weiterer Spartenträger erweitert, damit eine möglichst kurze Leitungslänge zur Straße entsteht.

#### 4.9 Gewässerrandstreifen (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg)

Der Gewässerrandstreifen wird als nachträgliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen und von der Böschungsoberkante mit 5,00 m bemessen. Die Böschung selbst wird ebenfalls als Gewässerrandstreifen ausgewiesen, um die Entwicklung sicherzustellen.

#### 4.10 Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

### **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden nur geringfügig zusätzlichen überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

#### Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Jesingen. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar. Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben. Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist keine Landschaftsbildqualität auf.

Die derzeitige Nutzung lässt lediglich auf eine private Erholungsfläche (Garten) schließen. Diese wird zwar durch die Bebauung verkleinert ist in ausreichendem Maße jedoch noch enthalten.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist keine Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiete auf.

Es wird dennoch in der Planung Wert darauf gelegt, dass eine Durchgängigkeit zur Lindach bestehen bleibt. Durch die offene Bauweise muss ein Grenzabstand eingehalten werden durch den die Luft in den Blockinnenbereich zirkulieren kann.

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

An der östlichen Seite des Geltungsbereichs ist nach dem Altlastenkataster eine „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ (B-Fall) eingetragen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs besitzt nach Landschaftsschutzplan keine Schutzwürdigkeit des Grundwassers und keine Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich lediglich im nördlichen Bereich angrenzend zur Lauter kleine Flächen von HQ<sub>100</sub> vorzufinden. Diese sind im Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

### Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

## 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

## 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Im Verfahren anfallende Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag an die Grundstückseigentümer übertragen.

## 6.5 Flächenbilanz

Mischgebiet	3.776 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	3.776 m <sup>2</sup>

## **7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### 7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und –neigung leiten sich von den umliegenden Gebäuden ab.

Die Neigung der Satteldächer beträgt 25-30° und leitet sich vom Rechtsvorläufer ab.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in brauner Farbe einzudecken, um ein breiteres Farbspektrum zu ermöglichen und gleichzeitig einen harmonischen Gesamt-eindruck ergeben.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen, um den Zusammenhang erkennen zu lassen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Die Anforderungen (u.a. Breite, Höhe, Lage im Dach) an Dachaufbauten und Gauben sind so gewählt, dass sie die ursprüngliche Dachform und –neigung nicht beeinträchtigen und dennoch abwechslungsreiche Ausbaumöglichkeiten bieten.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches zulässig, um sowohl die Erzeugung von regenerativen Energien zu ermöglichen und die Dachlandschaft durch aufgeständerte steilere Anlagen nicht zu stören.

Flachdachanteil von unter 10° von Anbauten in der Nebenzone oder Garagen sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dachterrassen auf den Anbauten in der Nebenzone, welche maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen dürfen.

### 7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachüberstand und Dachneigung sowie aus demselben Material zu errichten, um ein einheitliches Bild zu gewähren.

Aus gestalterischen Gründen ist die Traufhöhe auf zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

### 7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

### 7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

### 7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.