

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauand-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357 ber. 416), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.), in der derzeit aktuellen Fassung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten , Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Es gilt die Sortimentsliste Ottersweier (Anlage), die die zentren- und nachversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente bestimmt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen ist die durch Planeintrag in den einzelnen Baufenstern festgesetzte zulässige Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird festgesetzt als zulässige Höhe über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhäuser). Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Gebäudehöhe:

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Dachvorbauten) bei Pultdächern bzw. Zeltdächern, bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Für Gebäude mit den Festsetzungen TH 4,5 und BH 0,0 m, 0,5 m und 1,2 m gilt: Gemessen von der Bezugshöhe darf die Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils im Mittel nicht mehr als 2,80 m betragen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist zulässig.

4.0 Mindestgrundstücksgröße von Doppelhausgrundstücken im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften im WA beträgt 300 m².

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Vollständig in Wohngebäude integrierte Garagen sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

5.2 Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote, Sichtdreiecke) entgegenstehen.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, ausgenommen Abfallbehälterstandplätze, sind im Vorgarten unzulässig. Nebenanlagen, ausgenommen Abfallbehälterstandplätze, müssen einen Abstand von 1,0 m zu Nachbargrenzen einhalten.

6.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

7.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Plandarstellung sind in Knoten- und Einmündungsbereichen Sichtdreiecke gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung.

9.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind private Grünflächen – Hausgärten festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, sind zulässig.

10.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten, und Wege auf privaten Grundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o.ä.) auszuführen.

10.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Natriumdampflampen oder deren Weiterentwicklungen (auch LED) mit ausschließlich gelbem Licht und insektendichtem Lampengehäuse zu verwenden.

10.3 Gebäudehülle

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

10.4a Rodungszeiten für gekennzeichnete Höhlenbäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhlenbäume auf den Grundstücken Flst.-Nr. 374, 382, 387, 363/3 dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum Frostbeginn gerodet werden.

10.4b Sonstige Rodungszeiten

Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

10.5 Verbot für die Verwendung säugetiergiftiger Stoffe zur Behandlung von Fassaden

Eine Behandlung von Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken und ähnlichem) mit für Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) giftigen Stoffen ist nicht zulässig.

11.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in diesen Lärmpegelbereichen, die ausschließlich Fenster in Richtung Osten (bei Gebäuden an der Lindenstraße) in Richtung Norden (bei Gebäuden an der Hauptstraße) und Richtung Süden (bei Gebäuden an der Hubstraße) haben, wird der Einbau schallgedämmter Lüfter o-

der gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Eine ausreichende Belüftung ist dabei sicherzustellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundrissorientierung: An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Zu Schutzmöglichkeiten der Außenwohnbereiche (Terrassen) vor Verkehrslärm siehe Ziff. 7.12 der Begründung.

12.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12.1 Pflanzung auf öffentlichen Flächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in regelmäßigen Abständen Straßenbäume mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² zu pflanzen. Leitungstrassen und Randeinfassungen sind vor Durchwurzelung zu schützen.

Die zentrale öffentliche Grünfläche in der Gebietsmitte ist zu mindestens 30% mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern aus der Liste der Pflanzvorgaben zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiese zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

12.2 Pflanzung auf privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können hierzu angerechnet werden.

12.3 Flächenhafte Anpflanzung von Hecken auf privaten Baugrundstücken

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzung ist zum Schutz vor Spritzmittelabdrift eine 2,0 m hohe heimische Hecke zu pflanzen.

12.4 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Baumbestand ist vor schädigenden Einflüssen - insbesondere bei Baumaßnahmen - zu schützen.

12.5 Vorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die im Anhang genannten Pflanzvorgaben.

12.6 Begrünung von Garagen- oder Carportwänden entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Garagen, Carports oder Carportanlagen, die mit ihrer langen Wandseite zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche angeordnet werden, sind durch Heckenpflanzungen oder Rankpflanzen zu begrünen.

- 13.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.
- 14.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)
Die im Umweltbericht und in der Begründung in Ziffer 7.16 beschriebenen Maßnahmen 1- 4 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Ottersweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach bei Einzelhäusern Satteldächer (auch versetzte Satteldächer), Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) und Flachdächer. Vorgaben zur Dachform für Doppelhäuser siehe Ziffer 2.0 – Gestaltung von Doppelhäusern.
Der Hauptfirst von Sattel- und Walmdächern muss über der Mitte der Gebäudeseite liegen.

1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind geneigte Dächer (ab > 5° Dachneigung) oder Flachdächer (0°- 5°) zulässig .

1.3 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei Flachdächern (0°- 5°) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Bei geneigten Dächern (ab > 5° Dachneigung) sind Aufbauten, die der Energiegewinnung dienen in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen.

1.5 Zur Dacheindeckung geneigter Dächer (ab > 5° Dachneigung) sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 4,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

3.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig. Sofern sie nicht der außenliegenden Verschattung von Außenwohnbereichen dienen, sind an Fassaden nur senk-

recht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.

4.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

5.0 Vorgärten / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung. Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Als Einfriedung sind Hecken und Anpflanzungen aus Laubgehölzen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Anpflanzungen von Hecken sind zu berücksichtigen. Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Mauern sind in Form von Gabionen (mit Stein gefüllte Drahtkörbe) bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen von Grundstücken entlang der Lindenstraße und der Hubstraße sind zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm als Gabionen (mit Stein gefüllte Drahtkörbe) bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Gabionen müssen einen Abstand von mind. 0,5 m vom Gehwegrand einhalten.

6.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, begrünte Holzwände oder begrünte Mauern zu verwenden.

7.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze im Vorgarten sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

8.0 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind in Naturstein, mit Natursteinverblendung oder in anderen Materialien herzustellen.

9.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten der Grundstücke, deren natürliches Gelände abfällt, sind bis auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße +/- 0,5 m aufzufüllen.

Vorgärten der Grundstücke, deren natürliches Gelände ansteigt, dürfen nur bis zur Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße abgegraben werden.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. dem Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

10.0 Windenergieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Windenergieanlagen sind unzulässig.

11.0 Andere Maße für Abstandsflächen von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Bei Grundstücken mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m und einer Bezugshöhe von 0,0 m, 0,5 m oder 1,2 m sind Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Wandfläche von 40 m² zulässig.

12.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze festgesetzt.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

Ottersweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Folgende Kulturdenkmale sind von dem Planungsvorhaben betroffen:

Lindenstraße 28 (§ 28 DSchG):

Wallfahrtskirche Maria Linden, eingeschossiger Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, erbaut 1756 nach einem Entwurf von Pater Anton German, vom Vorgängerbau wurde der 1484 errichtete Chor und die Sakristei beibehalten, Innenausstattung zweite Hälfte 18. Jhrd., Deckengemälde 1884, hinter der Kirche ein Wegkreuz mit Marienfigur aus Sandstein, gestiftete von Ferdinand und Barbara Falk 1876.

Gemäß § 15 (3) DSchG ist in der Umgebung derartiger Kulturdenkmale die Errichtung baulicher Anlagen, die für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung sind, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26/ Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Insbesondere gilt dies für die Grundstücke in unmittelbarer Nähe der Kirche.

An der Ecke Lindenstraße Ecke Hubstraße (§ 2 DSchG) befindet sich ein Bildstock mit flacher Nische, Sandstein, in der Nische Relieftafel mit Kreuzigungsgruppe, Ende 19. Jhrd. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege:

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Dies gilt insbesondere im Etterbereich des mittelalterlichen Dorfes.

Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

2.0 Landesstraße L 86a, Baugenehmigungen

Auf § 22 Abs. 3 StrG wird hingewiesen. Danach sind bei Entscheidungen über Baugenehmigungen stets die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu berücksichtigen und mögliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke in gewissem Rahmen zu dulden.

3.0 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebiets Bühlertal und grenzt im Nordwesten an die Zone III A dieses Schutzgebiets an. Um Umweltbericht ist eine entsprechende Kartendarstellung enthalten.

4.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die daraus entwickelten Maßnahmen zum Schutz des Bodens zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen vor und während der Bauphase sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

6.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des seit 01.05.2011 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die seit 01.10.2009 geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu erfragen.

7.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

8.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

9.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Ottersweier über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

10.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

ANLAGE Sortimentsliste Ottersweier

Nahversorgungsrelevante, gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Apotheken
- Tabakwaren

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel

- s. nahversorgungsrelevante Sortimente

Gesundheit und Körperpflege

- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Bücher, Papier, Schreibwaren, Spielwaren

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Spielwaren

Bekleidung

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel (kleinteilig)

Hausrat, Einrichtung

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Elektrowaren

- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (kleinteilig)

Sonstiger Einzelhandel

- Foto / Optik
- Kunst / Antiquitäten
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Pflanzen / Gartenbedarf / Zoo:

- Düngemittel
- Erde, Torf
- Gartenhäuser
- Pflanzen
- Pflanzengefäße
- „baumarkttypisches Sortiment“ mit sperrigen Gütern, u.a. Käfige, Katzenbäume usw. („Fressnapf-Sortiment“):

Elektrowaren

- Elektrogroßgeräte
- Herde, Öfen
- Installationsmaterial
- Beleuchtungskörper, Leuchten
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Elektrische Haushaltsgeräte (Haushaltsgroßgeräte wie Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä.), sowie auch anderweitig nicht genannte elektronische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, Kabel und Leitungen, Elektromotoren u.ä.)

Möbel

- Büromöbel
- Badeeinrichtung
- Fliesen
- Küchen
- Möbel
- Teppiche, Auslegeware
- Auch: Antiquariate Möbel

Sonstiger Einzelhandel

- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Campingartikel
- Eisenwaren
- Fahrräder
- Fenster
- Gitter
- Holz, Holzmaterialien
- Kfz und Zubehör
- Markisen
- Mineralölerzeugnisse
- Motorräder
- Naturhölzer
- Rasenmäher
- Rollläden, Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Sportgeräte (großteilige) in Ausnahmefällen, nach Prüfung
- Türen
- Werkzeuge
- Zäune
- Großteilige Baby- und Kinderartikel: Kinderwagen, Wippen, Autositze usw. (nicht: Bekleidung, Spielwaren)

PFLANZVORGABEN

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begrünen.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002): Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Liste große Bäume:

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Liste mittlere und kleine Bäume:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Eberesche = Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Liste Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	essbare Früchte
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	essbare Früchte
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	essbare Früchte
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europea</i>)	giftig!
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	gekocht essbare Früchte
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	gekocht essbare Früchte
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	gekocht essbare Früchte
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)	leicht giftig
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)	essbare Früchte
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	giftig!

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

3. Für Wiesenansaat in öffentlichen Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut artenreicher Glatthaferwiesen, Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben“ zu verwenden.
4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
5. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
6. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.