



**GEMEINDE OFTERSHEIM**

## **03 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzliste und Hinweise**

**zur**

### **1. Änderung des Bebauungsplans**

**„Auf den Ketscher Weg“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>1</b>
1. <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....	<b>1</b>
2. <b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>1</b>
3. <b>Bauweise</b> .....	<b>2</b>
4. <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>2</b>
5. <b>Stellplätze, Garagen und Carports</b> .....	<b>2</b>
6. <b>Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen</b> .....	<b>2</b>
7. <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> .....	<b>3</b>
8. <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>3</b>
<b>PFLANZLISTE</b> .....	<b>3</b>
<b>HINWEISE</b> .....	<b>4</b>
1. <b>Bodenfunde</b> .....	<b>4</b>
2. <b>Artenschutz</b> .....	<b>4</b>
3. <b>Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>4</b>
4. <b>Wasserschutzgebiet</b> .....	<b>4</b>
5. <b>Wasserversorgung</b> .....	<b>5</b>
6. <b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>5</b>
7. <b>Stromversorgung</b> .....	<b>5</b>
8. <b>Telekommunikation</b> .....	<b>6</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungsdienst“ festgesetzt.

Innerhalb dieser im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die privaten und kommunalen Rettungsdiensten und Hilfsorganisationen, der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen z.B. auch Sanitär-, Sozial-, Büro-, Technik-, Schulungs- und Seminarräume, Übungsturm, Werkstatt, Lager, Stellplätze, Garagen, Carports, Waschplatz, Aufstell- und Übungsflächen, Zufahrten.

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone dargestellt. Die Angaben gelten jeweils als Höchstgrenze.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Achse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher liegende Bezugspunkt maßgebend

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen kann als Nebenanlage ein Feuerwehr-Übungsturm mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 16 m errichtet werden (siehe Ziffer 6).

Überschreitungen für technische Anlagen, wie z.B. Antennen sind zulässig.

### **3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

a abweichende Bauweise:

es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 80 m und den Abstandsregelungen der LBO BW

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5. Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Es gelten die folgenden Festsetzungen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports:

- Stellplatzflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

### **6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ein Übungsturm auf dem Übungshof Feuerwehr mit einer Grundfläche von unter 25 m<sup>2</sup> und einer Höhe gem. Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Nebenanlage in diesem Sinne.

## 7. Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Wiesenfläche herzustellen und 3 Obstbäume (Stammumfang 14/16 cm) gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Zur Einsaat der Wiesenflächen sind artenreiche und standortgerechte Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden, vorzugsweise Heudrusch-Saatgut.

## PFLANZLISTE

### Obstbäume

Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Apfel	Malus
Birne	Pyrus communis

regionale Sorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel  
 Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von nancy  
 Maunzenapfel, Jakob Fischer, Bittenfelder Sämling, Roter Boskoop  
 Bayerische Weinbirne, Frühe von Trevoux, Stuttgarter Geißhirtle

# HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

## 2. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist im Gebiet zu erwarten. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Schritt 1: Vergrämung möglicher im Plangebiet vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Eidechsen durch Abdecken mit weißem Bändchengewebe in der Aktivitätsphase der Tiere, aber außerhalb deren Eizeit (von Mitte April bis Ende Mai und von Mitte August bis Ende September) für mind. 1 Woche.

Schritt 2: Abzäunung der bestehenden CEF-Maßnahmenfläche „Zauneidechse“ mit reptiliensicherem Zaun (unter Berücksichtigung der in Anspruch genommenen Teilfläche).

Schritt 3: Umweltbaubegleitung bei Räumung des Baufeldes (die direkt im Anschluss an die Vergrämung erfolgen muss) um ggf. noch vorhandene Tiere abzufangen und in die CEF-Fläche zu verbringen (Vermeidung des Tötungsverbots-Tatbestandes)

## 3. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 43 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

## 4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone III-A). Die Ver- und Gebotsbestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 26.07.1977, Nr. 51/77-40, zuletzt geändert durch Verordnung des Regierungspräsidiums vom 17.12.1996, über die

Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzingen Hardt" hier insbesondere die §§ 3-5 sind zu beachten.

## 5. Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

## 6. Grundwasserschutz

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat entsprechend der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" (AwSV) zu erfolgen.

Im Rahmen von Feuerwehrrübungen auf unbefestigten bzw. versickerungsfähigen Flächen dürfen nur nicht wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen.

Bei Planung und Bau von Straßen und Nebenanlagen (bspw. Parkplätze) ist die RiSt-Wag (2016) anzuwenden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/u> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

## 7. Stromversorgung

Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Leitungsumlegungen oder Leitungsschutzmaßnahmen gegen mechanische Einwirkungen erforderlich werden, so bit-

ten wir Sie den Bauherrn aufzufordern, diese Maßnahmen rechtzeitig mit unserer Projektierung [Herrn Mrohs, Tel.: 06222-56451] abzustimmen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

## **8. Telekommunikation**

Die im o. g. Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen der Telekom sind bei Baumaßnahmen zu sichern. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Im Falle des Überbaues der Leitungen oder eines erforderlichen Eingreifens der Telekom während der Bauausführung, ist unser Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Weis, Tel. 06221 /55-6746 oder Email: holger.weis@telekom.de) zu kontaktieren.