

Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan

“Auf den Ketscher Weg“



Verfahrensstand Satzungsbeschluss

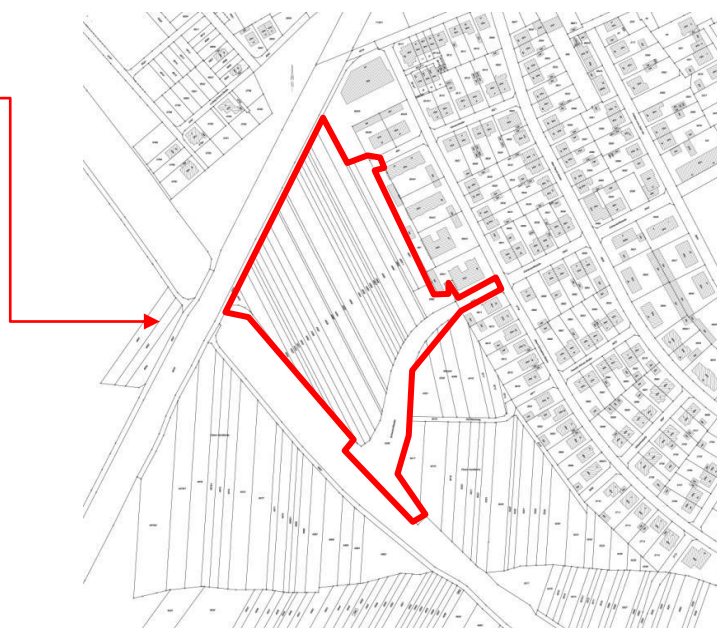
Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 05. Juli 2011

VERFAHRENSABLAUF

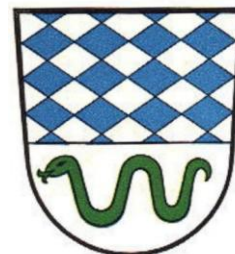
| | | |
|---|-------|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) | _____ | 14.09.2010 |
| Öffentliche Bekanntmachung | _____ | 17.09.2010 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. 3 BauGB) | _____ | vom 13.12.2010 bis 10.01.2011 |
| Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) | _____ | mit Schreiben vom 16.11.2010 |
| Billigungs-/Auslegungsbeschluss | _____ | 12.07.2011 |
| Öffentliche Bekanntmachung | _____ | 15.07.2011 |
| Öffentliche Planauslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) | _____ | vom 25.07.2011 bis 26.08.2011 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) | _____ | mit Schreiben vom 19.07.2011 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | _____ | 13.09.2011 |
| Inkrafttreten | _____ | XX.YY.2011 |

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“



INHALT

| | | |
|----|--|----|
| A. | Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ | 1 |
| B. | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise | 9 |
| C. | Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ | 10 |

Bearbeitung durch:

BauLand! **Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585) m.W.v. 01.03.2010
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009 m.W.v. 01.01.2011

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Getränke als Kernsortiment. Das Randsortiment wird gebildet aus den übrigen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten, und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dieses Randsortiment ist bis zu einem Anteil von maximal 25 % an der Verkaufsfläche zulässig. (Kernsortiment 75%, Randsortiment 25% der Gesamtverkaufsfläche)

Je 100 m² Grundstücksfläche sind 18,75 m² Verkaufsfläche zulässig. Für das gesamte „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ist damit die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.800m² beschränkt.

- 1.2. **Sortimentsliste**

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke

Apotheken

Drogerie, Kosmetika, Reinigungsmittel

Zeitschriften/Zeitungen

Genussmittel/Tabakwaren
Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente

Bastel-, Geschenkartikel
und Kunstgewerbe
Bekleidung aller Art
Blumen
Bücher, Zeitschriften
Computer
Drogeriewaren, Reinigungsmittel
Elektroartikel
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Hohl- und Stahlwaren
Hausrat, Küchenkleingeräte
Kosmetika
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leuchten
Lederwaren
Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika
Reformwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel, Sportgeräte
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik, Tonträger
Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bade-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
Baulemente, Baustoffe
Bodenbeläge, Teppiche
Boote und Zubehör
Campingartikel
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenbedarf
Gartenhäuser, -geräte
(Elektro-)Installationsmaterial
Zweiräder, Kfz und Zubehör
Küchen
Möbel
Pflanzen (mit Ausnahme von Schnittblumen)
Rollläden, Markisen
Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren
Tiernahrung

- 1.3. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung
„Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE1“ (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet - GE1 dient der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschäfte und Fachmärkte. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Lebensmittel“ und „Getränke“ sind dabei ausgeschlossen. Die raumordnerische Verträglichkeit, sowie die Übereinstimmung mit der „Einzelhandels-

konzeption des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim“ (genehmigt am 13.07. 2006) und dem interkommunalen Leitbild zur zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung „Gemeinsames Leitbild für die künftige Einzelhandelssteuerung in Plankstadt, Schwetzingen und Oftersheim“ ist gutachterlich nachzuweisen. Der Nachweis ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen zu erbringen.

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschäfte und Fachmärkte mit den Sortimenten „Lebensmittel“ und „Getränke“
- Öffentliche Betriebe
- Wohnungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Eingeschränktes Gewerbegebiet – GE2“ (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nicht störende Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
 - Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen
 - Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf 200 m² begrenzt.
 - Das Hauptsortiment darf nicht die nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe Sortimentsliste unter 1.2) umfassen.

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Öffentliche Betriebe
- Wohnungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- 1.5. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Fläche für Gemeinbedarf -Feuerwehr / Rettungsdienst“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.
Zulässig sind
- Gebäude und Einrichtungen von privaten und kommunalen Rettungsdiensten und Hilfsorganisationen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.6. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Fläche für Gemeinbedarf -Kultur, Sport & Freizeit“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt
Allgemein zulässig sind
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH) gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- 2.2. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung mit OK öff. Verkehrsfläche gekennzeichnete Bezugspunkt auf der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.3. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Oberkante Dachhaut und dem in Ziff. 2.2 festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Bauweise entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen.
Abweichende Bauweise (a1): Bauweise gem. §22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 90 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

- 4.2 Innerhalb der 20 m Abstandszone von der B 291 gilt ein absolutes Anbauverbot. Dieser Bereich ist von Hochbauten und untergeordneten Bauteilen freizuhalten.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Für Gewerbegrundstücke in den eingeschränkten Gewerbegebieten gilt eine Mindestgröße von 1000m².

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 7.2 Innerhalb der 20 m Abstandszone zur Bundesstraße B 291 sind keine Nebenanlagen zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

- 8.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Stammumfang 16/18 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2 m betragen; bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Rückschnittmaßnahmen, die die natürliche Wuchsform der Bäume beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit bleiben davon ausgenommen.
- 8.3 Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Innerhalb doppelter Stellplatzreihen können die Baumscheiben baulich als Rautenlösung ausgeführt werden. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und unversiegelt bleiben.

- 8.4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Randeingrünung im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1 und auf der Gemeinbedarfsfläche Kultur, Sport & Freizeit Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste herzustellen. In den Bereichen der Randeingrünung ohne festgesetzte Baumstandorte ist je 10 lfd. m eine Gehölzgruppe mit je 1 Heister und 4 Sträuchern gem. Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten der Pflanzliste zu verwenden. Zur Einsaat der Wiesenflächen sind artenreiche und standortgerechte Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden, vorzugsweise Heudrusch-Saatgut. Versickerungsmulden innerhalb der Ausgleichflächen sind zulässig.
- 8.5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1 und auf der Gemeinbedarfsfläche Kultur, Sport & Freizeit sind innerhalb der Randeingrünung (siehe Ziff. 8.4) entlang des Wirtschaftsweges 13 Obstbäume (Stammumfang 14/16 cm) gem. Pflanzliste als Baumreihe mit Pflanzabständen von mindestens 10 m zu pflanzen. Regionaltypische Obstsorten gem. Pflanzliste.
- 8.6. Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Rettungsdienst ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Wiesenfläche herzustellen und 3 Obstbäume (Stammumfang 14/16 cm) gem. Pflanzliste zu pflanzen. Regionaltypische Obstsorten gem. Pflanzliste. Zur Ansaat und Pflege der Wiesen siehe Ziff. 8.4.
- 8.7. Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind in der Pflanzliste aufgeführt für:
- die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen
 - die Pflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - die Einfriedung von Grundstücksgrenzen durch Hecken im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2 und in den Gemeinbedarfsflächen
- Weitere Arten, die die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen, sind zulässig.
- 8.8. Bei der Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden. Hierzu gehören Beleuchtungskörper, die keine Insektenfallen darstellen („insektendichte“ Konstruktion) und Lampen mit geringer insektenanlockender Wirkung.

8.9. Pflanzliste:

| Bäume | | Sträucher | |
|---|---|--|--------------------|
| Hochstamm, 3 xv, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm, Laubbaum | | 2 xv, ohne Ballen, 80 – 100 cm Höhe | |
| | | Heister 2xv, 100-150 cm Höhe | |
| Spitzahorn | Acer platanoides | Gemeiner Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Feldahorn | Acer campestre | Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| Hängebirke | Betula pendula | Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gew. Esche | Fraxinus excelsior | Liguster (ungeschnitten) | Ligustrum vulgare |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Stieleiche | Quercus robur | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Traubeneiche | Quercus petraea | Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Winterlinde | Tilia cordata | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Walnuss | Juglans regia | Berberitze | Berberis vulgaris |
| | | Weiden (z.B. Sal-, Purpurweide) | Salix spec. |
| | | Rosen (z.B. Bibernell-, Hunds-, Weinrose) | Rosa spec. |
| | | Schlehe | Prunus spinosa |
| | | Forsythie | Forsythia |
| Bodendecker | Hedera-Arten, Ligustrum-Arten, Potentilla-Arten, Lonicera-Arten, Cotoneaster-Arten, Lavendel, bodendeckende Rosen | | |
| Obstbäume | | regionale Sorten: | |
| Kirsche | Prunus avium | Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel | |
| Pflaume | Prunus domestica | Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von nancy | |
| Apfel | Malus | Maunzenapfel, Jakob Fischer, Bittenfelder Sämling, Roter Boskoop | |
| Birne | Pyrus communis | Bayerische Weinbirne, Frühe von Trevoux, Stuttgarter Geißhirtle | |

9. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1. Die wesentlichen, lärmemittierenden Arbeitsabläufe des bestimmungsgemäßen üblichen Betriebs der Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und nicht störenden Gewerbebetriebe müssen werktags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden. Ein Nachtbetrieb sowie der hauptsächliche Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Anlieferung, Verladung) auf den Grundstücken zwischen 22:00 und 6:00 werden ausgeschlossen. Vereinzelter Fahrzeugverkehr zu Mitarbeiterstellplätzen, der der Durchführung von Verwaltungs- und Reinigungsarbeiten sowie weiteren allgemeinen betriebsvorbereitenden Arbeiten ohne wesentliche Lärmemissionen dient, ist davon ausgenommen.

- 9.2. Emissionsquellen wie z.B. klima- und raumluftechnische Anlagen, Kühlaggregate und Ähnliches sind mit geeigneten Schalldämmmaßnahmen auszustatten, sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sowie den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gegeben ist.
- 9.3. Die Ladezonen eines großflächigen Einzelhandelbetriebes im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ sind nicht an der nordöstlichen Seite (Richtung Wohnbebauung Albert-Schweitzer-Straße) zulässig.

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise

1. Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 16 und 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten be-merkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Ent-sorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt aus-zubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
3. Für das Entwässerungssystem im Plangebiet ist die öffentliche Straßenoberfläche Rückstauenebene. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen.
4. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Be-leuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze auf seinem Grundstück entschädi-gungslos zu dulden.
5. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone IIIA). Die Ver- und Gebotsbestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Rechtsverord-nung 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 Wasser-schutzgebietes im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzingen Hardt“ hier insbesondere die §§ 3-5 sind zu beachten.
6. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt in räumlicher Nähe zu Anlagen der Deutschen Bahn. Im Nahbereich von Bahnanlagen kommt es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Fel-der. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, wel-che aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausge-schlossen.

C. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GB 1 Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG vom 12. 12. 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. Es sind alle Arten von Dachformen erlaubt.
- 1.2. Dacheindeckungen, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc. aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer oder anderen Legierungen sind nicht zulässig.

2. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.1. Anfallendes Dachablaufwasser von Gebäuden ist auf den privaten Grundstücken in einer Versickerungsfläche bzw. Mulde mit mind. 30 cm starker belebter Bodenschicht zu versickern. Die Größe der Versickerungsmulden ist nach ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
- 2.2. Anfallendes Regenwasser von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen, ausgenommen Punkt 2.3, kann auf dem privaten Grundstück in einer Versickerungsfläche bzw. Mulde mit mind. 30 cm starker belebter Bodenschicht versickert werden. Die Größe der Versickerungsmulden ist nach ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Menge des zu versickernden Oberflächenwassers ist gem. Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung im Umgang mit Regenwasser“ nachzuweisen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 2.3. Anfallendes Regenwasser von der Aufstellfläche der Feuerwehr auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Rettungsdienst ist über das zentrale öffentliche Abwassernetz abzuführen.
- 2.4. Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen sind zulässig. Die Größe der Zisternen ist nach DIN 1989 zu bemessen.
- 2.5. Pkw-Stellplätze Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.

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

- 3.1. Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Hauptanlagen und mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen. Das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden.
- 3.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Je Grundstück sind zusätzlich je ein Schaukasten und ein Automat zulässig.
- 3.3. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 15 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf je Ansichtsseite 20 m² nicht überschreiten.
- 3.4. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten und „Sky-Beamer“.
- 3.5. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von max.12,00 m (Oberkante fertige Werbeanlage) und wenn sie der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.
- 3.6. Fahnenmasten und Pylone sind zulässig, wenn keine nachbarlichen oder öffentlichen Belange entgegenstehen und wenn sie eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.
- 3.7. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 3.8. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 3.9. Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten sind im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ und in den eingeschränkten Gewerbegebieten auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 4.1. Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ist eine Grundstückseinfriedung mit Ausnahme von Lagerbereichen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Absicherungen von Höhenversprüngen im Gelände und Böschungssicherungen, z.B. in Form von Stützmauern.
- 4.2. Geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern und blickdichte Lattenzäune an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

- 5.1. Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt