



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)

Gemeinde Ötigheim

Baugebiet 'Hagenäcker II'

Stand: 17.11.2015



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hagenäcker II" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO.

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziff. 6-8 BauNVO.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen im Sinne von § 6 (3) BauNVO.

Nicht zulässig sind Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (siehe Anlage 1).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.



2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Ausnahme gem. § 17 (2) BauNVO: Bei Hausgruppen (Reihen-/Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf den betreffenden Grundstücken insgesamt 0,4 nicht überschreitet.

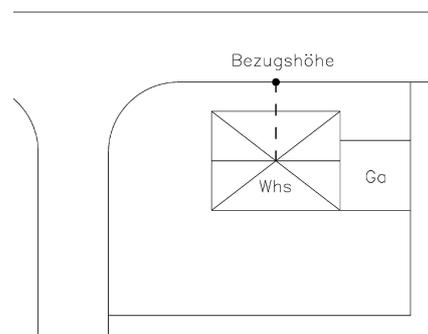
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

Für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnrand und Gebäudemitte. Auf Punkt 13 in den Hinweisen wird verwiesen.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



2.2.2 Gebäudehöhen

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

TH = Traufhöhe

Traufhöhe (TH), gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf auf einer der südwestlichen oder südöstlichen Gebäudeseiten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

FH = Firsthöhe

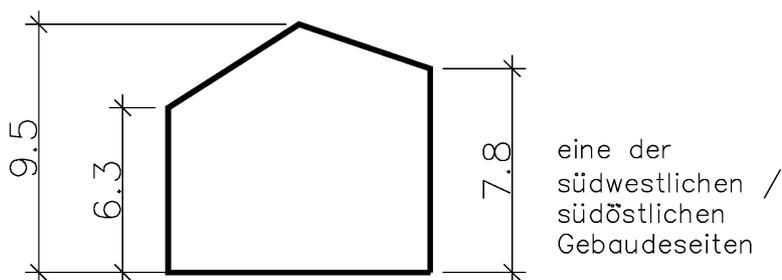
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Dachhaut und darf, außer bei technischen Dachaufbauten im Mischgebiet sowie Schornsteinen, an keinem Punkt überschritten werden.



Zulässige max. Gebäudehöhen:

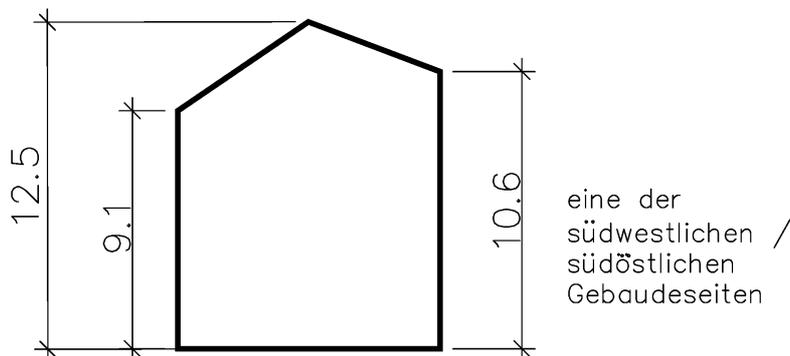
GBH1: Traufhöhe 6,3 m; Firsthöhe 9,5 m

maximaler Dachpunkt
in Gebäudemitte



GBH2: Traufhöhe 9,1m; Firsthöhe 12,5 m

maximaler Dachpunkt
in Gebäudemitte



2.2.3 Ausnahmen für technische Aufbauten (§ 16 (1) 4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten können im Mischgebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.



5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Neben dem Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein, vergl. hierzu Ziff. IV.2.4.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung bzw. überdachter Stellplätze muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

In den für den Oberflächenwasserabfluss gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zugelassen.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Pflanzgebot für Versickerungsmulden (Pg1)

Auf den dargestellten Pflanzgebotsflächen (Pg1) sind artenreiche Rasenflächen anzulegen und dauerhaft als 2- 3 schürige Grünlandflächen zu unterhalten. Für die Blumenraseneinsaat sind artenreiche, zertifizierte Regio- Saaten zu verwenden. Das Mähgut auf den mit Pg1 belegten Flächen ist abzutransportieren.

Pflanzgebot für heimische Sträucher (Pg2)

Die mit Pflanzgebot (Pg2) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.



Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen. Auf die Verwendung geeigneter Sorten für den Siedlungsraum ist zu achten. Auf das Kreissortiment für Obstbaumsorten wird verwiesen.

Bäume im Straßenbereich

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Linde (*Tilia cordata*)
Eiche (*Quercus robur*)
Erle (*Alnus cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Heimische Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildrose (*Rosa canina*)
Weide (*Salix purpurea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)

Bäume im Bauplatzbereich

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
Zierapfel (*Malus* in Sorten)
Obst- und Nussbäume

Sortenempfehlung für Obstbäume

Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Conference
Bühler Frühzwetschge
Nancymirabelle
Rote Meckenheimer
Walnuss, veredelt

3. Insgesamt ist je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 7.1.1 und Ziff. 7.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.

Im Mischgebiet (MI) ist insgesamt je Baugrundstück pro angefangene 10 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 7.1.1 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.

4. Pro 10 hergestellte Stellplätze ist im Mischgebiet (MI) auf dem Grundstück ist 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste aus Nr. 2 zu pflanzen.
5. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
6. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und den Ästen von Sträuchern oder Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv und 60/80 cm. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

7.3 Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist zu mindestens 50 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Es werden folgende Arten vorgeschlagen:

Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis	Waldrebe

7.4 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z. B. Natriumdampfampfen oder LED Leuchten) zu verwenden.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1- Artenreiche Wiesen

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen M1 sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft als 2- 3 schürige Grünlandflächen zu unterhalten. Für die Blumenwieseneinsaat ist Saatgut aus der Herkunftsregion 9 - „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Hierbei wird die Verwendung von Wiesendruschgut empfohlen. Die Randbereiche sind in lockerer Form mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die Strauchpflanzung ist ebenfalls Pflanzmaterial regionaler Herkunft zu verwenden. Vor den Gehölzen ist ein 1m breiter Krautsaum zu erhalten und alle 2 Jahre zu mähen. Das Mähgut auf den M1 Flächen ist abzutransportieren.

Entlang der Lärmschutzwand werden 4 Trockenstandorte für die Zauneidechse gestaltet.

Versickerungsanlagen als Erdmulden sind im Bereich der M1 Flächen zulässig.

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie der CEF Konzeption (ILN, Bühl 2014) vorgesehen:

7.6 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

V1- Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode zwischen November und Februar durchzuführen.

V2- Tabuflächen und Geräteeinsatz

Bei Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr dürfen die in der CEF Konzeption festgelegten Tabuflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.



V3 Reptilienschutzzäune

Reptilienschutzzäune sind am nördlichen Gebietsrand für die Dauer der Erschließungsarbeiten des BG „Hagenäcker II“ als auch auf den Umsiedlungsflächen für Zauneidechse im Haidteiler für die Dauer von einem Jahr anzubringen.

7.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden für heimische Vogelarten sowie für die Zauneidechsenpopulation auf dem gemeindeeigenen Flurstück 5441 im Haidteiler auf einer Gesamtfläche von 4,3 ha die in der CEF- Konzeption (ILN, Okt. 2014) dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

8. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Ausgleichskonzept für das Baugebiet sieht die Aufwertung von Lebensräumen durch die Ausgleichsflächen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 5441 im Haidteiler vor. Auf dem Grundstück werden folgende Biotopstrukturen hergestellt und durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt:

Gebüsch trockenwarmer Standorte

Sandriegel mit Saumvegetation

Magerwiesen

Baumwiesen

Auf das Ausgleichskonzept als Anlage 3/1 zum Umweltbericht wird verwiesen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

AKTIVER LÄRMSCHUTZ

Lärmschutzwand – Lage siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans (östlich der bestehenden Bahnlinie) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe von 4,00 m (gemessen ab Oberkante Schienenstrecke) anzulegen.

Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR=24dB betragen. Die Lärmschutzeinrichtung ist einseitig in Richtung der Bahnlinie hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB(A) auszuführen.



PASSIVER LÄRMSCHUTZ

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

Abbildung 1: Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Industrienorm e.V.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mindestens der Lärmpegelbereich II erreicht.

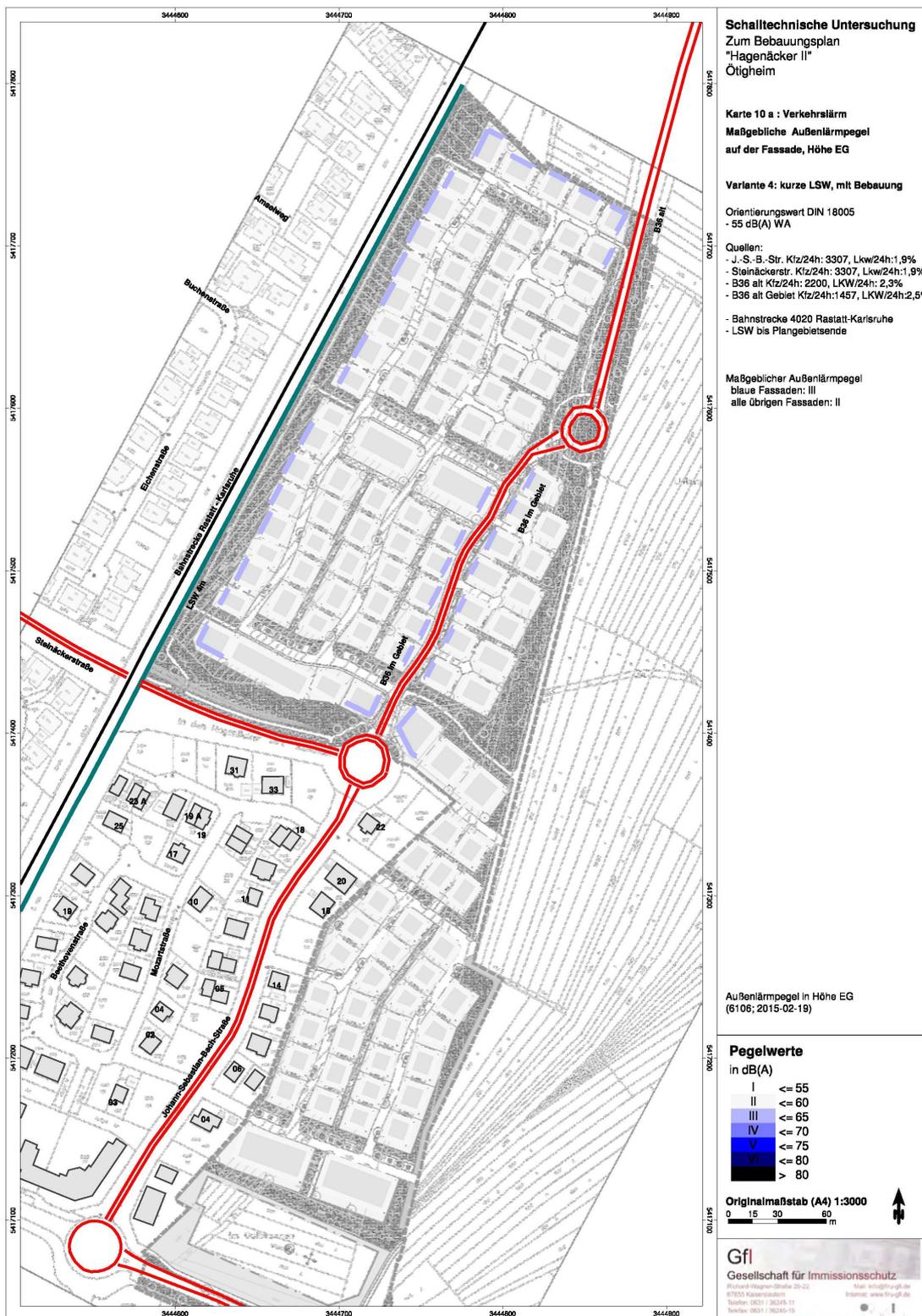
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Baufenster gekennzeichnet, bei welchen der Lärmpegelbereich III oder IV erreicht wird.

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung, gefertigt von dem Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern vom Februar 2015, zu entnehmen.

Die Fassaden der Baufenster, welche mindestens den Lärmpegelbereich III erreichen, werden in den folgenden Karten dargestellt.

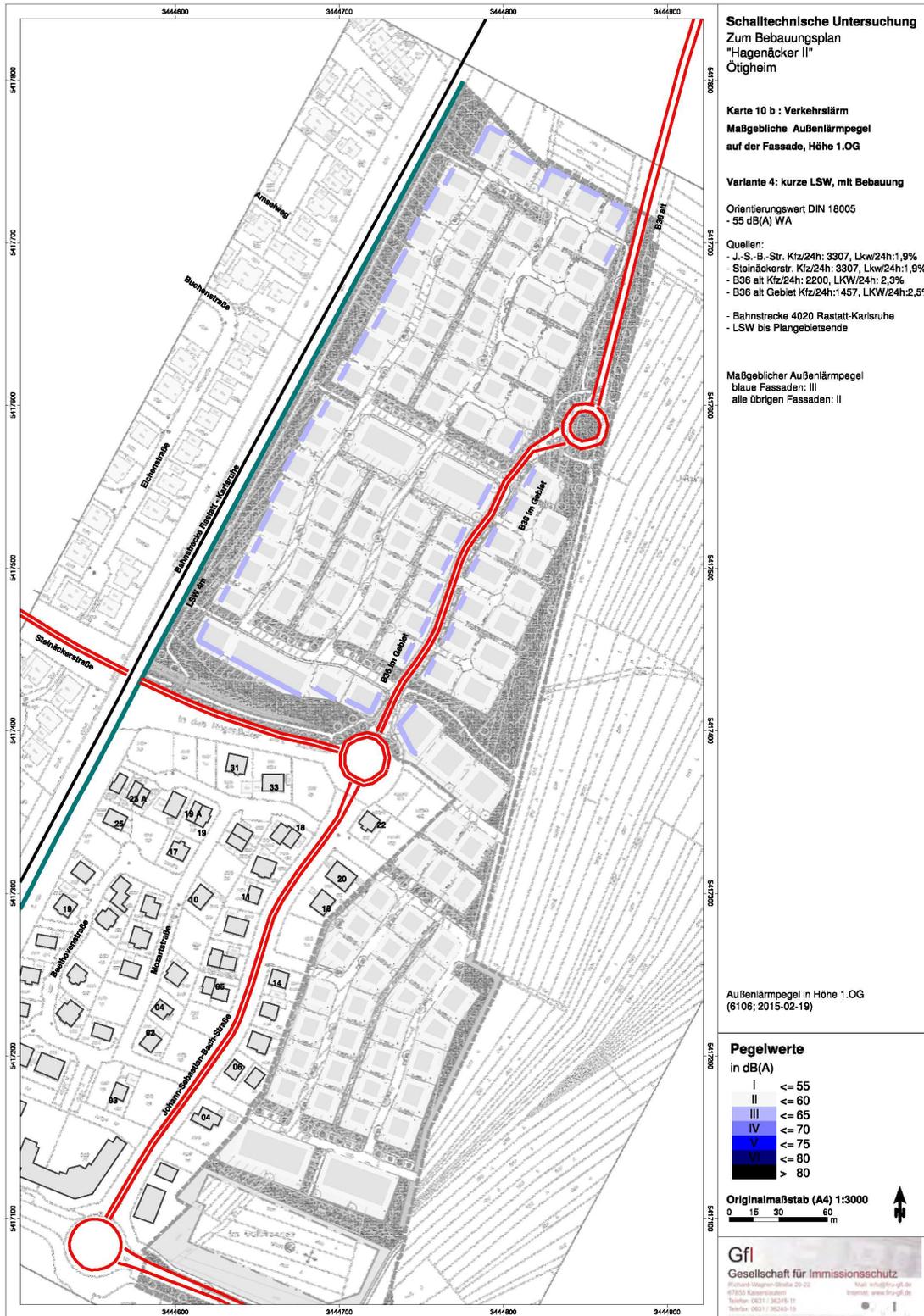


Außenlärmpegel in Höhe Erdgeschoss (EG)



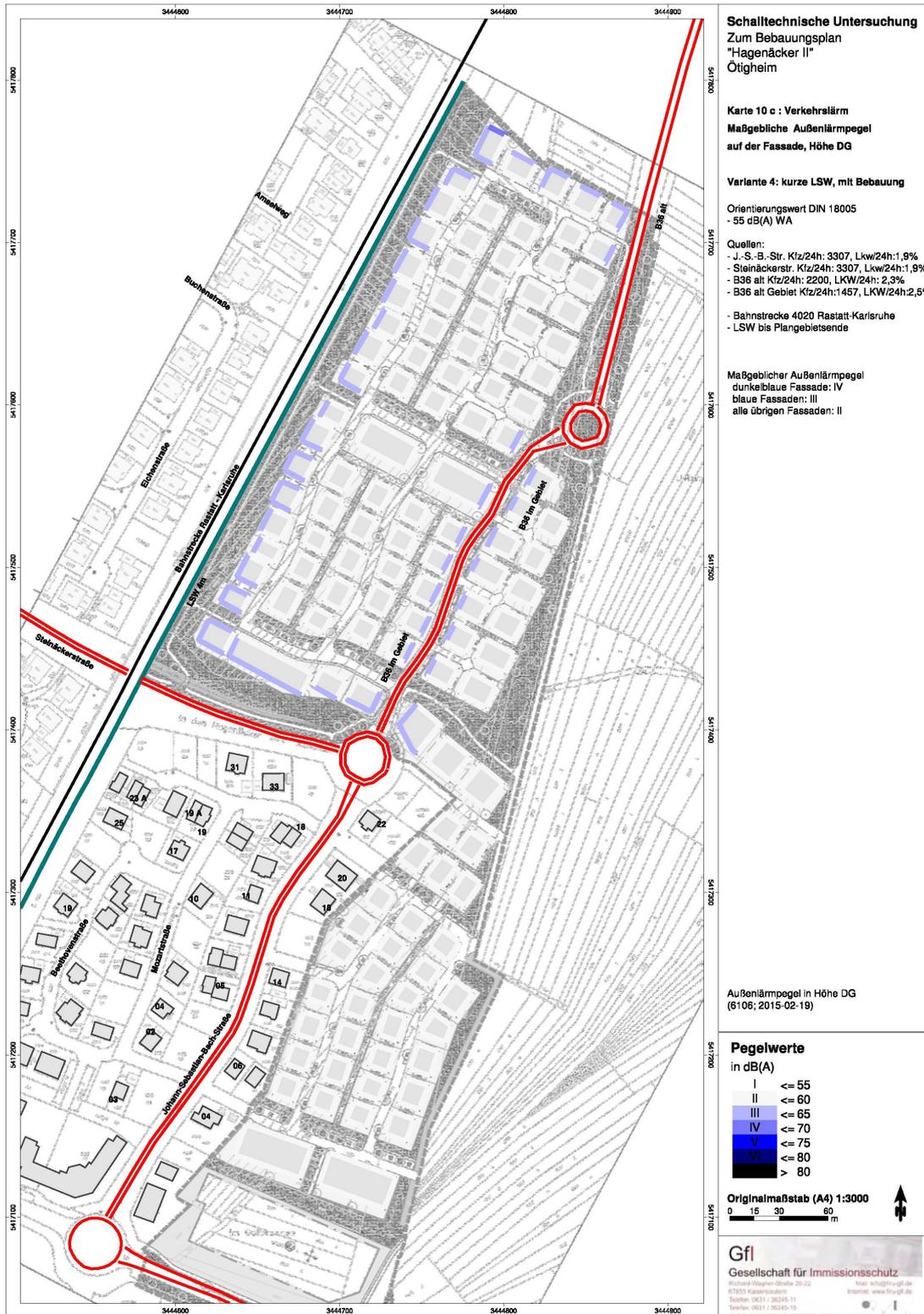


Außenlärmpegel in Höhe 1. Obergeschoss (1. OG)





Außenlärmpegel in Höhe Dachgeschoss (DG)





11. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

LR 1:

Leitungsrecht für Versickerungs- und Ableitungsmulden.

Verpflichtet den Eigentümer zur Duldung der Erbauung von Entwässerungsanlagen, wie Versickerungs- und Ableitungsmulden und deren technischen Einrichtungen.

Die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer.

Die baulichen Anlagen dürfen in ihrer Art und Funktionsweise nicht verändert werden. Die schadlose Versickerung / Ableitung muss zu jeder Zeit gewährleistet werden.

LR 2:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ötigheim zur Führung von Versickerungs- und Ableitungsmulden.

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Gemeinde, eine oder mehrere Leitungen sowie Entwässerungsanlagen auf dem ausgewiesenen Grundstück zu verlegen und zu betreiben.

Es beinhaltet die Pflicht des Eigentümers, dies zu dulden.

Die baulichen Anlagen dürfen in ihrer Art und Funktionsweise nicht verändert werden. Die schadlose Versickerung / Ableitung muss zu jeder Zeit gewährleistet werden.

Die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

12. Oberflächenwasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen und Zufahrten) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. IV.10.). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

13. Baurecht auf Zeit (§ 9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Nr. 7155/1 und 6877/2, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden erst nach Freistellung der Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig.



II. Hinweise

1. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwaldwasserwerk" der Stadt Karlsruhe.

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdische Tanklager), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWs erfasst sind, verboten.

Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 (in Kraft getreten am 01.11.2010) zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet gibt es Einschränkungen bei der geothermischen Nutzung.

Grundsätzlich zulässig sind nur Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden mit nicht wassergefährdenden Wärmeträgermedien wie reines Wasser, Kohlendioxid oder Propangas. Für die Errichtung und Nutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt – Umweltamt zu stellen.

Erdwärmekollektoren sind grundsätzlich zulässig sofern sie nicht tiefer als 5 m sind und keinen Kontakt zum Grundwasser haben. Zusätzlich muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 2 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert (DIN 18130, Teil 1) von $k_f < 10^{-6}$ m/s („schwach durchlässig“) oder eine flächenhaft natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 1 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f < 10^{-8}$ m/s („sehr schwach durchlässig“) vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Dichtschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Zulässig sind hier auch Bentonitmatten.

Folien sind nicht zugelassen.

Entsprechend geringe Durchlässigkeiten weisen größenordnungsmäßig sandiger Schluff – Schluff ($k_f < 10^{-6}$ m/s), bzw. schluffiger Ton - Ton ($k_f < 10^{-8}$ m/s) auf.

Die flächenhafte Verbreitung abdichtender Schichten ist vor Baubeginn für die vorgesehene Fläche durch geeignete Untersuchungen (Sondierungen, Schürfe etc.) in einem Fachgutachten nachzuweisen. Als Wärmeträgerflüssigkeit können dieselben Stoffe wie außerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden.

Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.



3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßigem Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Muldensystem zur Versickerung gebracht.

Gas

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Netzerweiterung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Netzerweiterung der Netze BW GmbH. Die Bauplätze erhalten einen Niederspannungsanschluss. Das Baugebiet wird mit Straßenbeleuchtung ausgestattet.

Kommunikation

Das vorhandene Kommunikationsnetz wird für das Baugebiet erweitert. Es werden Kupfer- oder Glasfaserleitungen auf Breitbandniveau verlegt. Der Ausbau erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder durch die Kabel BW GmbH.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.
- Darstellung von Hochstamm-bäumen
- Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten



Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Arten	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Clematis	Waldrebe

6. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss,



sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.

2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
5. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
6. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
8. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
9. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
10. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

7. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

8. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Notüberläufe von Zisternen sind so auszubilden, dass eine oberflächennahe Überleitung in die teils nur 30cm unter Geländeoberkante liegenden Versickerungs- und Ableitungsmulden möglich ist.



Bei der Regenwasserableitung sind die Höhen der Muldenoberkanten und Muldensohlen zu beachten.

Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück versickert, ist den Mulden oberflächennah zuzuführen.

Falls der Bau von Zisternen geplant sein sollte, ist der Notüberlauf darauf auszulegen.

Eine frostsichere Verlegung von geschlossenen Entwässerungsleitungen ist nicht möglich.

Es wird empfohlen, das Gefälle der privaten Grünfläche mit mindestens 1% Gefälle in Richtung der Mulden zu neigen.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren und gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen.

Das beiliegende Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten.

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 37 Infektionsschutzgesetz).

9. Lärmschutz/ Einwirkungen vom Bahnbetrieb

Der Bauherr hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (Insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherren selbst auszuführen.

10. Abstand zu Bahnanlagen

- Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509



Des weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

- Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnlinie sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.
- Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

11. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBOAVO und Feuerwehrzufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

12. Kriminalprävention

In Bezug auf den Einbruchschutz wird den Bauherren und Architekten dringend empfohlen sich frühzeitig und umfassend zu informieren. Auf die kostenfreie Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Polizeidirektion Rastatt / Baden.Baden
Beratungsstelle Einbruchschutz
Engelstraße 31
76437 Rastatt
Tel.: 07222/761-333

wird hingewiesen.

Fenster und Türen sollten mindestens entsprechend DIN EN 1627-1630, RC 2 oder RC 3 (alte Bezeichnung: WK 2 oder WK3) gestaltet sein (Empfehlung der Polizeifachberater).

13. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 20 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.



14. Kampfmittel

Das Erschließungsgebiet wurde in Teilbereichen bombardiert. Die multitemporalen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben Verdachtsflächen ergeben, welche durch eine private Kampfmittelerkundungsfirma sondiert und teilweise geräumt wurden. Über die untersuchten Bereiche hinaus kann das Vorhandensein weiterer Verdachtspunkte nicht ausgeschlossen werden. Speziell Bereiche tiefer 2 m unter vorhandener Geländeoberkante können nicht freigegeben werden. Bei Erdarbeiten wird eine aushubbegleitende Betreuung durch einen Feuerwerker empfohlen.

15. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:
Ötigheim, den

Frank Kiefer,
Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Hagenäcker II"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien.
Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Hinweis: Grundsätzlich ist die Dachform frei wählbar. Es wird jedoch auf die maximalen Gebäudehöhen gem. Ziff. 1.2.2 hingewiesen. Die maximale Gebäudehöhe (gerade Verbindung zwischen maximaler Traufhöhe und maximaler Firsthöhe) darf auch durch Gauben, Nebenfirste und dergleichen nicht überschritten werden.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Zwerchgiebel und Winkelbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung über 25° und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- sie müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein;
- je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig;
- je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte;
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 50 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen;
- Abstände von den Giebelwänden und vom unteren Dachrand in der Schräge gemessen jeweils mind. 1,0 m.
- Abstand vom First des Hauptdaches mind. 0,5 m

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.



2.3 Dachdeckung

Dächer mit einer Dachneigung unter 5° sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Dachterrassen).

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien.

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.2 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Bei „Indach“-Solaranlagen kann von den Abständen nach Nr. 2.2 abgesehen werden.

Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,0m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0m zum Dachrand zulässig.

2.4 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen.

3. Metallische Oberflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf Ziff. I.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze, Garagen- und Hofzufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen herzustellen.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- Zäune bis max. 1,5 m Höhe
- lebende Einfriedungen bis max. 1,8 m Höhe



6. Höhenlage des Geländes (§ 74 (3) 1 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Bei Grenzgaragen wird die Wandhöhe und Wandfläche ab geplantem Gelände gerechnet, auch wenn das Nachbargrundstück noch unbebaut ist.

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn bis zur Auffüllung des Geländes zu dulden.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein (vergl. Ziff. I.7.1 Nr. 5). Ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Einheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

9. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

10. Versickerungsflächen für die Bauplätze (§ 74 (3) 2 LBO)

Oberflächenwasser von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden.

Befestigte Hof-, Stellplatz- und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Auf den Hofflächen dürfen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden. Grundstücksdrainagen sind nicht zugelassen.

Im Zuge der Erschließung sollen auf öffentlichen Grünflächen und den mit Leitungsrechten belegten Bauplatzflächen Versickerungs- und Ableitungsmulden hergestellt werden. In diese Entwässerungseinrichtungen kann das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen eingeleitet werden. Diesen dezentralen Versickerungsanlagen darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden.



Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Die Versickerungsmulden sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist vom Grundstückseigentümer die Entwässerung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des Grundstückes provisorisch anzulegen und bis zur Bebauung aufrecht zu erhalten. Ein dauerhafter Einstau ist nicht zulässig.

Die Empfehlungen zur Regenrückhaltung unter Punkt 9 der Hinweise sind zu beachten.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet (MI) auf der Fassade bis unterhalb der Traufe bzw. Oberkante Flachdach zulässig.

Pylone und Stelen sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Es ist maximal ein Pylon oder eine Stele im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder mit nicht abgedeckten Lichtquellen sind nicht zulässig.

Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtwerbung und Lichtwerbung in grellen oder fluoreszierenden Farben sowie sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer sind nicht zulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 11. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 18.03.2014 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 20.03.2014 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 31.03.2014
bis 02.05.2014 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 20.03.2014 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom 31.03.2014
bis 02.05.2014 |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 10.02.2015 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 12.02.2015 |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom 23.02.2015
bis 27.03.2015 |
| 9. Als Satzung beschlossen | am 17.11.2015 |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 26.11.2015 |

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:

Ötigheim, den

Frank Kiefer
Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub
SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Anlage 1

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstge-
werbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel