

GEMEINDE ÖTISHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"ENZBERGER STRASSE – 2. ERGÄNZUNG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9

Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.1.2 Im Mischgebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt

1.1.3 Im Mischgebiet sind unzulässig:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör.

1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind unzulässig:

- sonstiger Einzelhandel
- Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von Festsetzung 1.2.3 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohnungen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur in allgemein zulässige Nutzung gemäß Festsetzung 1.2.1 oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß Festsetzung 1.2.2 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von 2 m verbleibt.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung als überschwemmungsgefährdet gekennzeichneten Flächen unzulässig.
- 3.2 Garagen und Nebengebäude müssen zudem von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Enzberger Straße mindestens 10,0 m einhalten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.
- 4.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereichen kann ausnahmsweise in der Lage abgewichen werden, wenn deren maximale Breite nicht überschritten wird.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 5.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle zur Versickerung gebracht wird und sofern dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegen stehen.
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

6. Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Baum ist mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

7. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

- 7.1 Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Neigung von 20° - 45° zulässig.
- 7.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Dächer mit einer Neigung bis

maximal 30° zulässig.

- 7.3 Für untergeordnete Dachflächen (max. 20 % der Gesamtdachfläche) sowie für Garagen und Nebengebäude sind abweichende Neigungen zulässig.
- 7.4 Dacheinschnitte oder Dachaufbauten dürfen einzeln oder in der Summe nicht länger als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge sein. Sie müssen von den Außenkanten der Giebelwände mindestens 1,50 m entfernt sein. Die Abstände zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten müssen mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten einschließlich maschinentechnischer Anlagen dürfen die Firstlinie des Hauptdaches nicht überschreiten
- 7.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist bei Flachdachgebäuden eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m sowie auf maximal 10 % der Dachfläche durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m zulässig. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und Kamine.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Lagerplätze unzulässig.

9. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

9.1 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes

9.2 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbetafeln), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden, ist auf 5 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Oberkante einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.

9.3 Die zulässige Ansichtsfläche von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 8 m² begrenzt.

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

Straßenseitige Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken dürfen notwendige Sichtbeziehungen an Knotenpunkten nicht beeinträchtigen. Im Übrigen dürfen sie eine Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante angrenzende Verkehrsfläche nicht überschreiten, sofern sie weniger als 2 m Abstand zum Straßenrand aufweisen.

11. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Mischgebiet sind für jede Wohnung mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

HINWEISE

Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Vor der Entfernung von Gehölzen oder dem Abriss von Häusern wird eine genauere Untersuchung der Nutzung der jeweiligen Strukturen durch Brutvögel sowie Fledermäuse erfolgen. Generell sollten Häuser und Gehölze nur in der konfliktärmeren Winterzeit entfernt werden.

Bei Eingriffen in den Oberboden ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen durchzuführen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Enzkreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Bodenschutz/Altlasten

Innerhalb des Plangebietes (Nutzungsbereiche GEE1 und GEE2) befinden sich zwei Flurstücke, die im Bodenschutz -und Altlastenkataster als Altstandort geführt sind. Es handelt sich hier um altlastverdächtige Flächen, bei denen aufgrund früherer Nutzungen Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen. Dies bedeutet, dass hier vor Genehmigung einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung der Grundstücke in Abstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, Gefahrverdachtsuntersuchungen (Amtsermittlung) nach § 9 Abs. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchzuführen sind.

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort eingestuft Flächen können

Gemeinde Ötisheim – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Enzberger Straße – 2. Ergänzung“ Fassung zum Satzungsbeschluss 01.09.2020

bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde erfragt werden.