

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die festgesetzten Nutzungsarten in bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen werden in Bezug auf die Nutzungsart durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiter.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a Abs. 1 BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO).

1.2 Zulässig sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4a Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung, außerhalb der Stätte der Leistung.

- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise zulässig, sofern die Verträglichkeit im Besonderen Wohngebiet sichergestellt ist.

Lichtenau, den 18.05.2018

PS Planungsbüro 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 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- b. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- b. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- c. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Auf die gemäß § 22 StrG geltende Vorgaben längs der Landesstraßen (L 75, Landstraße) wird verwiesen.

Lichtenau, den 18.05.2018

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

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich Flächen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters:

- *AS Wacker-Sägewerk (AS-02800): Fläche des Bodenschutzkatasters*
- *AS Juhl-Tankstelle (AS-00451): altlastverdächtige Fläche gem. BBodSchG*

Altlastverdächtige Fläche Altstandort AS Juhl-Tankstelle (AS-00451), (FLST-Nr. 7) :

Ein Altlastenverdacht besteht, da grundsätzlich Anhaltspunkte für Untergrundverunreinigungen vorliegen aufgrund der langjährigen früheren Nutzung als Tankstelle. Bei dieser altlastverdächtigen Fläche besteht der grundsätzliche Handlungsbedarf einer „orientierenden Untersuchung“ (OU) gemäß BBodSchG.

Spätestens bei baurechtlichen Verfahren zu Einzelbauvorhaben wird die Durchführung einer „orientierenden Untersuchung“ der altlastverdächtigen Fläche erforderlich werden.

Altstandort AS Wacker-Sägewerk (AS-02800): (FLST-Nr.: 00479/000, 00482/000, 00493/000):

Diese Fläche ist z.Z. mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ eingestuft. Bei dieser Fläche liegen grundsätzlich Anhaltspunkte für mögliche Untergrundverunreinigungen aufgrund der langjährigen früheren Nutzungen.

Bei künftigen baurechtlichen Verfahren zu Einzelbauvorhaben und Nutzungsänderungen wird die Beteiligung des Umweltamtes erforderlich. Es können Anforderungen bezüglich ingenieurtechnischer Überwachung / Untersuchungen, bei Eingriffen in den Untergrund und der ordnungsgemäßen Entsorgung und Verwertung von Untergrundmaterial bestehen.