

GEMEINDE OBERDERDINGEN

Bebauungsplan

„Hofacker I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 27.02.2019

Entwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Hofacker I“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Hofacker I“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom
F	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom 25.02.2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Oberderdingen, den.....

.....

Bürgermeister Thomas Nowitzki

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Fassaden (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

Teil D - Hinweise

1 Erschließung von Grundwasser und -Absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

2 Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, besonders der südöstliche Bereich und daran anschließende Bereich außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg. Hier sind eindeutige Hinweise auf eine großflächige jungsteinzeitliche Siedlung bekannt geworden.

Vor jeglichen Bodeneingriffen müssen daher archäologische Prospektionen (flächige Sondageschnitte) vorgenommen werden, um die Befunddichte und -erhaltung einschätzen zu können. Erst anhand der Prospektionsergebnisse kann dann entschieden werden, ob eine archäologische Ausgrabung erforderlich sein wird.

Die Kostentragung für die Prospektionen und die evtl. folgende archäologische Ausgrabung liegt bei dem Veranlasser.

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4 Abfallbeseitigung - Altlasten

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs.2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld dem Umweltamt vorbehalten bleiben bzw. sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

7 Versickerung von Niederschlagswasser und Abwasser

Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofacker I“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Anlässlich eines Baugesuches wurde der Bebauungsplan „Hofacker und Sudetenstraße“ überprüft. Der Bebauungsplan wurde am 26.02.1959 genehmigt. Diese alten Bebauungspläne gelten weiterhin fort (§ 233 Abs. 3 BauGB), solange sie nicht geltendem Recht widersprechen, also ihr Inhalt auch heute noch Gegenstand eines Bebauungsplans sein könnte. Diese Bebauungspläne werden übergeleitete Bebauungspläne genannt.

Bei einer Überprüfung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan keine Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches enthält, die gem. § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch nach heutigem Recht festzusetzen sind und auch die Festsetzung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotszone, grün dargestellt) voraussichtlich keiner gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil des BVerwG vom 01.09.2016 -4 C 2.15) hat in einem ähnlich gelagerten Fall, die Festsetzung einer Bauverbotszone als nicht verhältnismäßig angesehen (überbaubare Fläche zu nicht überbaubarer Fläche). Es würde ein Abwägungsfehler vorliegen.

Das Landratsamt Karlsruhe empfiehlt eine Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes, indem man eine Grenze des Geltungsbereiches festlegt und gleichzeitig eine hintere Baugrenze definiert.

Insbesondere soll die Anpassung der besseren Ausnutzung der Grundstücke, angepasst an die heutigen Wohnbedürfnissen, dienen. Es wird eine hintere Baugrenze definiert, sodass großzügige Bauoptionen mit Baufenstertiefen von etwa 20 m entstehen. Die max. GRZ (Grundflächenzahl) soll den Faktor 0,4 entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (Allgemeines Wohngebiet) nicht überschreiten.

2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofacker I“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, das in diesem Bereich geltende Planungsrecht an die neuen Erfordernisse abzustimmen, zu aktualisieren und zu vereinheitlichen. Durch die Planung soll eine behutsame Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich ermöglicht werden.

3 Lage im Raum und örtliche Begebenheiten



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 02.05.2018

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Oberderdingens, entlang des Hofackers und der Sudetenstraße. Östlich und südlich wird das Gebiet von Wohngebäuden umgrenzt. Westlich grenzt das Seniorenzentrum „Haus Edelberg“ und Freibad Oberderdingen an. Nördlich des Plangebiets befindet sich der historische Amthof mit seinen großzügigen Grünbereichen.

Das Plangebiet ist derzeit bereits durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern bebaut. Die bestehenden großzügigen Gartenbereiche werden durch die Anwohner gepflegt und intensiv genutzt.

4 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17.750 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 4233/1, 4233/2, 4233/3, 4234/1, 4234/2, 4234/3, 4235/1, 4235/2, 4235/3, 4241/1, 4249/2, 4249/3, 4250/1, 4250/2, 4250/3, 4251/1, 4252/1, 4252/2, 4252/3, 4256/1, 4256/2, 4256/3, 4256/3, 4257/1 und 4257/2 vollständig, sowie teilweise die Flurstücke Nr. 4214/11 (Sudetenstraße) und 4219.

5 Konzeption

In dem Plangebiet soll die vorhandene Wohnnutzung sowie der Gebietscharakter mit den offenen Baustrukturen und großzügigen Gartenbereichen erhalten bleiben. Zusätzlich soll eine behutsame Nachverdichtung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ge-

währleistet werden. Die Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Baugebiet sichern.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

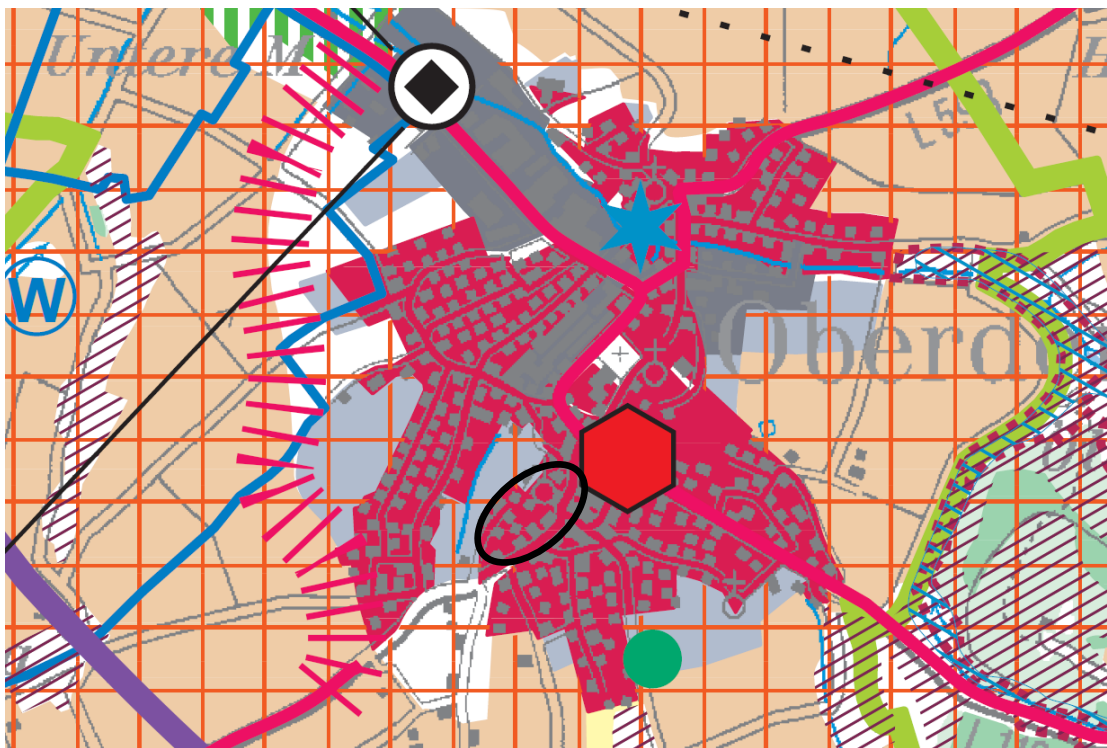
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. (Geltungsbereich ca. 1,78 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

7 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

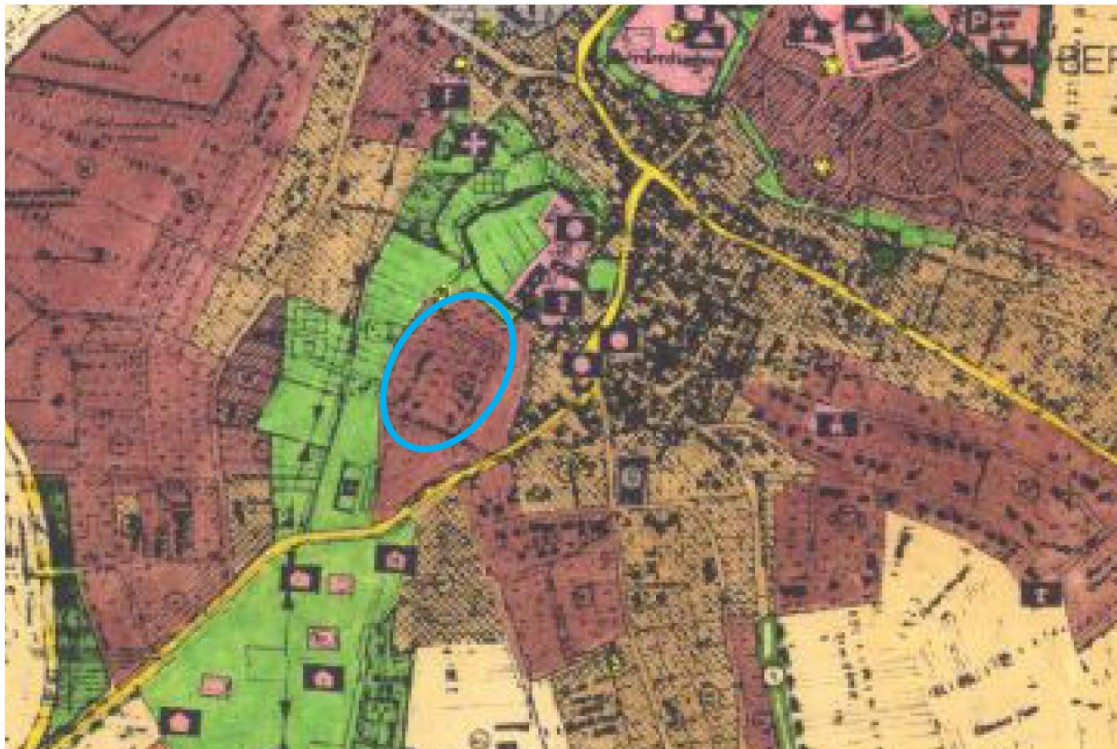
7.1 Regionalplan



Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) Bestand dargestellt.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit seinem Allgemeinen Wohngebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.3 Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden einfachen Bebauungsplans „Hofacker und Sudetenstraße“ genehmigt am 26.02.1959. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Im Hinblick auf die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

8 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen (Hofacker und Sudetenstraße, worüber das Gebiet sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Freibad“ der Linie 143, 144 und 145 in ca. 250 m Entfernung bedient.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

10 Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund des sich in südwestlicher Richtung anschließenden Schwimmbads bzw. der Liegewiese ist keine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet ist bereits bebaut ist. Mit der Aufstellung sollen lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden, um den Grundstückseigentümern Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude zu ermöglichen.

11 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet (IBL Karlsruhe, Februar 2019). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die Änderung des Bebauungsplans stellt zunächst eine planerische Grundlage dar und kann nachteilige Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit sich bringen. Art und Umfang der Auswirkungen sind stark von den geplanten baulichen Veränderungen und der zeitlichen Perspektive abhängig. Nach aktueller fachgutachterlicher Einschätzung kann den Veränderungen durch entsprechende Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung begegnet werden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgewendet werden.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. In Anwendung des § 1(5) BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten sowie der bestehenden Gebäude- und Siedlungsstruktur und den Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann durch die in § 19(4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II).

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des § 17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Durch die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse soll die Anpassung der Bebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik von Oberderdingen sichergestellt werden.

Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung und Erweiterung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Eine Regelung bezüglich der Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen wird nicht getroffen, daher sind diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Wird die Bauweise nicht festgesetzt, bedeutet dies, dass die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten sind.

12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer und Fassaden

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Plangebiets durch seine Lage ist eine zurückhaltende Farbauswahl der Dächer und Abdeckungen angemessen. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen. Zur Sicherung eines Mindestanspruchs an das städtebaulichen Erscheinungsbild sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.

13.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern aus städtebaulich-gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken Werbeanlagen nur in dem Umfang, wie es der Gemeinde im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation angemessen erscheint: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. nur auf dem jeweiligen Grundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen sollen ein Gebäude nicht dominieren, weshalb die Größe der Werbeanlage eingeschränkt ist. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht

(auch Filmwände) sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind zur Vermeidung der o.a. „Lichtverschmutzung“ unzulässig.