

Gemeinde Steißlingen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hard-Süd"

3. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2852).
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. Aug. 1996 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dez. 2000 (GBl. S. 760).

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In Anlehnung an die an die Gestaltung des angrenzenden, vorhandenen Gewerbegebiets werden die Gestaltungsvorschriften für die Dachflächen wie folgt festgesetzt:

- 1.1 Es sind Flach- und Satteldächer bis maximal 30° Dachneigung festgesetzt. Die Firstrichtung richtet sich nach den Angaben im Plan.
- 1.2 Auf Flachdächern sind Dachaufbauten nur für Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie ähnliche technische Einrichtungen bis zu einer Größe von 20 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe für geneigte Dächer darf nicht überschritten werden.
- 1.3 Als Dachform von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.

Damit sich das Gewerbegebiet farblich gut in das übrige Landschaftsbild einfügt, werden die Gestaltungsvorschriften für die Dachflächenfarben wie folgt festgesetzt:

- 1.4 Als Deckungsmaterial für Dächer und Gaupen sind nicht spiegelnde, gedeckte, landschaftsangepasste Farbtöne in den Grundfarben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit und dunkelgrau zugelassen. Soweit die Anlagen auf Dächern zur Gewinnung regenerativer Energie dienen, sind sie auch in anderen Farben möglich. Ebenso sind extensiv begrünte Dächer im gesamten Gebiet zugelassen und erwünscht.
- 1.5 Gestaltung der Gebäude
Verzicht auf reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung und zur Vermeidung von Tierverlusten sowie Verzicht auf grelle und phosphoreszierende Farben aus landschaftsgestalterischen Gründen.

2. Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen.

Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Über eventuell zu installierende Sammelwerbeanlagen z. B. an der Landes- oder Kreisstraße kann nur in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Leuchtreklamen

Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind 'insektenfreundliche' Lichtquellen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Falleneffekte für dennoch angelockte Insekten entstehen.

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

Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zulässig sind entlang der öffentl. Verkehrsflächen lebende Einfriedungen bis 1,10 m, transparente Zäune bis max. 2,00 m und massive Einfriedungen als Sockel bis max. 0,50 m Höhe.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Es sind 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen.

5. Gestaltung der Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist. Hauptzufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

6. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter sind baulich zu integrieren, durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen oder abzapflanzen.

7. Begrünung und Versickerung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um den natürlichen Wasserhaushalt und die Filtereigenschaft der anstehenden Böden zu unterstützen, werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

7.1 Dachbegrünung

Alle flachen Dächer eignen sich für eine extensive Begrünung. Die Dachbegrünung wird als Ausgleich für den Verzicht auf Retentionsfläche am Boden bewertet.

7.2 Fassadenbegrünungen

Fassadenbegrünungen sind im gesamten Gebiet erwünscht. Geeignete Pflanzenarten sind der angefügten Pflanzenliste zu entnehmen. Fensterlose Fassaden sind mindestens zu 30% ihrer Fläche zu begrünen.

7.3 Stellplätze

In privaten Grünflächen sind PKW-Stellplätze offenporig herzustellen.

7.4 Ableiten des Dach- und Hofflächenwassers nach Niederschlägen

Zur Grundwasserneubildung und Abflussverzögerung ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken, soweit hydrogeologisch möglich, auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Mulden-Rigolen-System). Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muß über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Das Arbeitsblatt A 138, ATV, gilt als Regelwerk für Bau und Bemessung der dezentralen Versickerung.

Zur Grundstücksentwässerung ist ein qualifiziertes Entwässerungsgesuch mit dem Bauantrag vorzulegen.

7.5 Bepflanzung von Grundstücken

Hierzu ist der Abschnitt 12.4 der Textlichen Festsetzungen zu beachten.

8. Bodenaushub
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die bisherige Höhenlage der Waldflächen wird verändert. Im Zuge der Erschließung erfolgt ein Auf- und Abtrag. Die Auftragshöhe wird durch den Grundwasserschutzabstand der Versickerungsanlagen bestimmt.

9. Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages
(§ 74 Abs. 5 LBO)


Bei einer geplanten Bebauung des Grundstückes ist ein Freiflächengestaltungsplan (mit Darstellung von Art und Umfang der Bepflanzung und Flächenversiegelung) dem Bauantrag beizulegen.

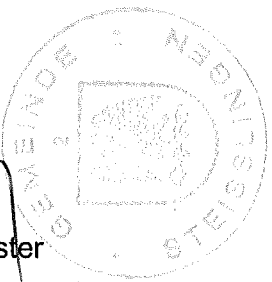
10. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten ist § 75 LBO maßgebend.

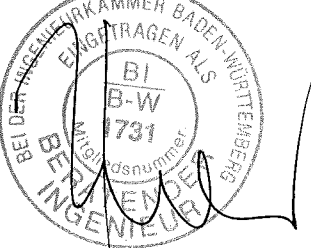
Steißlingen, den 24.01.2003

Gemeinde:


Ostermaier, Bürgermeister



Planer:


Baur

