

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GAISWEILER**

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET GAISWEILER"
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), zuletzt geändert gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

B. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO

1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Dachdeckung

Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

1.1.2 Dachform und Traufhöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH)

Mischgebiet (MI):

Erlaubt ist eine Dachneigung von 0° - 40°.

Geneigte Dächer: Untere Traufhöhe max. 8 m, obere Traufhöhe/Firsthöhe max. 12 m über der festgesetzten EFFH

Flachdächer: OK Attika max. 10 m über der festgesetzten EFFH

Gewerbegebiet (GE₁ + GE₂):

Erlaubt ist eine Dachneigung von 0° - 30°.

Geneigte Dächer: Untere Traufhöhe max. 12 m, obere Traufhöhe/Firsthöhe max. 16 m über der festgesetzten EFFH

Flachdächer: OK Attika max. 14 m über der festgesetzten EFFH

Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (wie z. B. Sendeanlagen), sind innerhalb des GE₂ bis zu einer max. Höhe von 37 m erlaubt.

1.2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

1.2.1 Bei Grundstücken entlang der L 194 und der L 212 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet. Werbeanlagen längs der L 194 und der L 212 dürfen in einer Entfernung bis 20 m vom befestigten Fahrbahnrand nicht errichtet werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 1b i.V. mit Abs. 5 StrG).

1.2.2 Laufflicht- und Wechselanlagen sind nicht zulässig.

1.2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

1.2.4 In dem unter Ziff. 4.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen 20-m-Anbauverbotsstreifen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

1.3 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Stellplätze u.ä. sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

1.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen Einfriedungen und lebende Hecken mindestens einen Abstand von 0,5 m haben.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf max. 2,0 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d.h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

2.1 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und die knappe Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden. Es darf nur nicht vermittelbares Aushubmaterial auf die Aushubdeponie abgelagert werden.

2.2 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden, Rigolen o. ä.) angeschlossen werden.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

2.3 Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen (z.B. Be- und Entladen)

Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet werden kann. Diese Flächen sind zu befestigen und über den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

2.4 Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

2.5 Für KFZ-Wasch- und Betankungsplätze sind Leichtflüssigkeitsabscheider anzuordnen, deren Überlauf an die Schmutzwasserkanäle anzuschließen ist.

3. Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Der Lageplan „Gewerbegebiet Gaisweiler“ und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 25.01.2017 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschriftensatzung können in begründeten Einzelfällen nach § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.