

SATZUNG

über die

- örtlichen Bauvorschriften -
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Bachäcker II“

A. Rechtsgrundlagen

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.1.1 Dachform, Dachneigung
Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Sheddach, Flachdach
Dachneigung: 0° bis 50°
Siehe auch Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
 - 1.1.2 Dachdeckung
Leuchtende, grelle, glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien, ausgenommen Solar- und PV-Anlagen, sind nicht zulässig.

Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen untergeordnete Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Attikas und dergleichen).

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.2 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

1.2.1 Zäune sind auf durchlässige Ausführungen in nicht reflektierendem Material, zul. Farb-töne: dunkelgrün, lichtgrau, zu beschränken.

1.2.1 Von Verkehrsanlagen und Feldwegen sowie landwirtschaftlichen Grundstücken am Gewerbegebietsrand müssen Einfriedungen mindestens 0,50 m Abstand haben. Sie sind mit heimischen Gehölzen, Schlingpflanzen und Sträuchern zu durchgrünen, oder zu hinterpflanzen.

Pflanzungen müssen von Verkehrsflächen mindestens 0,50 Meter weit entfernt sein, und dürfen dieselben nicht beeinträchtigen.

Bei Bepflanzungen ist der Wuchs und der nach Pflanzenart mögliche Rückschnitt zu berücksichtigen.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

1.2.2 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.2.1 bis 1.2.3 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.3 Geländehöhen (§ 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Böschungen sind soweit möglich an das vorhandene Gelände flach zu verziehen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind kenntnisgabe- bzw. genehmigungspflichtig. Die Höhen- und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben – bezogen auf „NN-Höhen in DHHN 12“ – im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

Die Geländemodellierung der Baugrundstücke soll so erfolgen, dass der anfallende Erdaushub soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück verwendet werden kann.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

Insgesamt sind die Gebäudeaußenflächen so auszuführen, dass das Orts- und Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Leuchtende, grelle und glänzende Farben sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 2 LBO)

1.5.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

1.5.2 Vertikale Anordnung von Werbeanlagen sowie horizontale Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen bzw. LED-Beleuchtung hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbungen mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Die Werbung am **Ort der Leistung** (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass eine **längere Blickabwendung** des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert
- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.

1.5.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zugelassen.

1.5.4 Im Anbauverbot zur L 283 Richtung Bad Saulgau und K 8250 Richtung Enzkofen ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

1.6 Umweltschützende Belange

1.6.1 Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

1.6.2 Die privaten und öffentlichen Grünflächen können für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen in der Bepflanzungsliste auszuführen, um eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauvorhaben und eine sinnvolle Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

1.7 Grundstücksentwässerung

1.7.1 Die Grundstücksentwässerung ist durchgängig vorhanden und erfolgt im modifizierten Mischsystem.

1.7.2 Die Art der Regenwasserbehandlung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

1.7.3 Untergeschosse sind nicht im Freispiegel zu entwässern. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden, Regenwasser bei Zufahrten oder Schmutzwasser bei Sanitär, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

1.7.4 Rückstauhöhen sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

1.7.5 Gewerbliches Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung -VAWS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

In Gewerbegebieten können durch Immissionen betriebsbedingte Ablagerungen auch auf Dachflächen entstehen. Geplante Einleitungen in den Mischwasserkanal oder Versickerungen auf dem Grundstück sind im Einzelfall jeweils mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt bzw. der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Dachflächenwasser der im Gewerbegebiet „Bachäcker II“ neu projektierten Gebäude ist auf den einzelnen Privatgrundstücken zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude ist der Bestandschutz gegeben.

- 1.7.6** Die Versiegelung von Grundstücksflächen soll nur für den äußerst notwendigen Bedarf erfolgen.

1.8 Beleuchtung öffentlicher Straßen und privater Außenbereiche

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder eine LED-Beleuchtung, die deutliche weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

1.9 Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
Entsprechend Ziffern 1.1.1 - 1.6.2

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Gefertigt:
Altheim, 21.03.2013

Anerkannt:
Hohentengen, 27.03.2013

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2264

Peter Rainer
Bürgermeister