

**Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Beim Schopf" mit
Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
vom 15.12.2008**

TEXTTEIL - Bebauungsplan -

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10. 2004 (GBl. S. 771)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig. Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung in Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete (GE) §§ 1, 8 BauNVO

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten sind somit nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriearen, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädieartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel incl. Bekleidung
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren / Unterhaltungselektronik (weiße und braune Waren)
- Waffen und Jagdbedarf

- 1.1.2 Ausnahmsweise kann der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm zugelassen werden.
- 1.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse wesentlich untergeordnet sind, sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn mit dem Bau des Gewerbebetriebs zulässigerweise begonnen wurde.
- 1.1.4 Auf dem Grundstück sind gem. § 1 (4) BauNVO max. 2 Wohnungen für die unter Ziff. 1.1.4 genannten Berechtigten zulässig.
- 1.1.5 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) und Vergnügungsstätten (Nr. 3) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)

2.1.1 **Höhenlage baulicher Anlagen (Bezugshöhe)** § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO Für die Höhenlage der Gebäude gelten die im Plan festgesetzten Bezugshöhen über Normalnull.

2.1.2 **Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe)** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3, § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: als Obergrenze der Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe über Normalnull (siehe Ziff.2.1.1).

Die Gebäudehöhen werden von der Bezugshöhe jeweils als Obergrenze bis zur Oberkante First, bis zur Oberkante Shed und bei Flachdachgebäuden bis zur Oberkante Flachdachabschluss (Attika) gemessen.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, ausnahmsweise um max. 3,0 m überschritten werden, ihre Grundfläche darf max. 5% der überbauten Fläche betragen, es ist jeweils ein Rücksprung von der Gebäudeaußenkante von 2,5 m einzuhalten.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, aber ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14, 23 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind (z.B. Entsorgungsbereich), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen, die nicht Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen zulässig.

6. **Ableitung des Niederschlagswassers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser darf, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht, nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die festgesetzten Gräben und Versickerungsmuldeneingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Regenwasser der befestigten Hof-, LKW- und PKW-Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

7. **Grünordnung, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Flächen und Maßnahmen werden festgesetzt als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 10,14, 15, 16, 20, 25 a und b BauGB, §74 Abs. 1 LBO)
A = Ausgleichsmaßnahme

7.1 **A 1 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen sind Versickerungsmulden und Gräben zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Regenwassers der Dachflächen und der Vegetationsflächen einzurichten.

7.2 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

7.2.1 **A 2 Pflanzgebote für Einzelbäume (Pfg 1)**

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume 1. Ordnung der Artenliste Solitärer Bäume (Ziff. 27.1) jeweils in einem Baumquartier von mind. 4 qm Fläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Festsetzung im Plan um bis zu 3,0 m abweichen.

7.2.2 **A 3 Bepflanzung und Begrünung der privaten Grundstücksflächen (Pfg 2)**

Auf den im Plan dargestellten, privaten Grundstücksflächen sind Bäume (ein Baum je 150 qm Fläche) und Sträucher (siehe Pflanzschema im GOP) der Artenliste Bäume und Sträucher (Ziff. 27.2) zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Die Fläche ist mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 10% einzusäen. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft ist zu achten.

- 7.2.3 **A 4 Stellplatzbepflanzung (Pfg 3)**
 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 mittelkroniger Baum der Artenliste Stellplatzbepflanzung (Ziff. 27.3) in einem Pflanzstreifen oder Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen (außer den Baumpflanzungen entsprechend Pfg1 und Pfg2) werden angerechnet.
- 7.2.4 **A 5 Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke (Pfg 4)**
 Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zur Gebäudeschließung, als Lagerflächen oder für sonstige zulässige Nutzungszwecke benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
- 7.2.5 **A 6 Dachbegrünung (Pfg 5)**
 Mind. 35% der Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratauflage einschl. anteil von 10% Mutterboden beträgt mind. 10 cm mit einer Staukapazität von mind. 15 l/qm.
- 7.2.6 **A 7 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
 Der im Plangebiet anfallende Oberbodenabtrag ist auf den im Umweltbericht näher bezeichneten, externen landwirtschaftlichen Flächen zur Werterhöhung (Melioration) des Bodens aufzubringen.
8. **Flächen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**
 § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- 8.1 (Straßen-)Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unterschiede.
- 8.2 Unterirdische Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

9. Die Trassenführung der 110 KV - Bahnstromlinie samt Schutzabständen wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
- Die Trassenführung der Gashochdruckleitung GH 200 und der Gasleitung GH+150 der Energieversorgung Filstal wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Hinweise

10. Gebäudehöhen
 Die geplanten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) sind in den Planvorlagen bezogen auf Normalnull (NN) anzugeben.

11. Bauantrag
Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen.
12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Wird Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumlenkung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
13. Fassadenbegrünung
Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Die Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mind. 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe angesetzt werden.
14. Entwässerung
Dort, wo Untergeschosse der Gebäude im Plangebiet nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal entwässert werden können, sind Hebeanlagen zu installieren.
15. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BBodSchG) wird hingewiesen.
1. Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
 2. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten, geglätteten Mieten (Höhe max. 2 m) getrennt zu lagern. Im Bereich der Vegetationsflächen ist das Bodenmaterial nach erfolgter Untergrundlockerung ohne Zwischenbefahrung nach Ende der Bauarbeiten wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
 3. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind bzw. beseitigt werden.
 5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
16. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Bodenfunde gemacht werden, ist die Gemeinde und die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
17. Beleuchtung
Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angezogen und getötet (sie verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Vermeidung der Abstrahlung der Leuchten nach oben (max. 70 Grad)

- Anordnung der Lichtpunkthöhe so niedrig wie möglich
 - Verwendung der geringst möglichen Lichtstärke
 - Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
 - Verwendung von staubdichten Leuchten
 - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
18. Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen; die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.
19. Baugrund
Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:25.000, Blatt 7323 Weilheim, innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterjuras, die von Löß oder Lößlehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Weiterhin sind in Baugruben und Gräben Schichtwasserzutritte sowie Gesteine der Bodenklassen 6 und 7 (DIN 18300) nicht ausgeschlossen.
Auch im Hinblick auf die Art der geplanten Bebauung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
20. Niederschlags- und Dachflächenwasser
Auf das "Merkblatt zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer" und das "Merkblatt zur erlaubnisfreien flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser" (jeweils im Anhang) des Landratsamtes Göppingen, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, wird hingewiesen.
21. Solaranlagen
Um gegenüber herkömmlichen Anlagen der Energieerzeugung Schadstoffemissionen zu mindern, wird empfohlen, Solaranlagen (thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung, Photovoltaikmodule) zur Warmwasser- und Energieerzeugung zu installieren.
22. Löschwasserbedarf
Für Industrieanlagen ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte und der Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Auszugehen ist hierbei von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von
- mindestens 96 cbm/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 qm
- mindestens 192 cbm/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 qm.
Zwischenwerte können linear interpoliert werden.
Gemäß Industriebaurichtlinie Pkt. 5.1 sowie nach DGUV 405 ist bei Einsatz einer selbsttätigen Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ausreichend.
23. Bahnstromleitung, Hinweise DB Energie GmbH, Karlsruhe:
1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des (der) Gebäude sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der / des Gebäude(s) zur Leitungssachse ist anzugeben.

2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß beigefügtem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen mit der DB Energie zulässig.
24. Gashochdruckleitung
Innerhalb des Gebiets verläuft eine Gashochdruckleitung der Energieversorgung Filstal. Auf den Schutz und die Betriebssicherheit der Leitung ist zu achten.
25. Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre
Eine Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen.
26. Nachbarrecht
Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf § 27 NRG wird hingewiesen.
27. **Anlagen zum Textteil**
- 27.1 **Artenliste Solitärer Bäume (Pfg 1)**
- | | |
|--------------|-------------------------|
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Kastanie | Aesculus hippocastaneum |
| Robinie | Robinia pseudoacacia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |
- 27.2 **Artenliste Bäume und Sträucher (Pfg 2)**
- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| <u>Heister</u> | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| <u>Sträucher</u> | |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |

Trauben-Holunder
Sal-Weide
Wolliger Schneeball

Sambucus racemosus
Salix caprea
Viburnum lantana

27.3 **Artenliste Stellplatzbepflanzung (Pfg 3)**

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Traubenkirsche
Echte Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Winterlinde
Traubeneiche

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Quercus petraea

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10. 2004 (GBl. S. 771)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Hauptgebäude

Zulässig sind Dächer von 0° (Flachdach) bis max. 30° (Satteldach, Pultdach). Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Tonnendach) zugelassen werden. Sheds zur Belichtung sind bis zu 30° zulässig.

Garagen, Nebenanlagen:

Zulässig sind Dächer von 0° (Flachdach) bis max. 30° (Satteldach, Pultdach).

Dachdeckung

Für nicht begrünte Dächer / Teile der Dächer ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

1.1.2 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit Ausnahme von Fenstern und Verglasungen mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist auf die bauliche Umgebung abzustimmen.

2. **Beleuchtung** § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO
Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.
3. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO
- 3.1 Werbeanlagen an den Gebäudefassaden dürfen nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten OK angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen auf Flachdächern in der Ebene der Dachfläche sind zulässig, wenn sie die Oberkante der Flachdachattika nicht überschreiten.
- 3.2 Werbeanlagen in Form von max. 5 Fahnenmasten sind zulässig, sofern deren Höhe jeweils 7,0 m nicht überschreitet.
- 3.3 Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- 3.4 Auf den Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße B 297 sind in einem Streifen von 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine Werbeanlagen zulässig, die von der Fahrbahn aus sichtbar sind; auf § 22 Abs. 5 Straßengesetz wird verwiesen.
- 3.5 Werbeanlagen in den Pflanzgebotsflächen sind nicht zulässig.
4. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke** § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 3,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.
Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.
5. **Grundstückseinfriedigungen** § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen als Mauern nicht zulässig.
6. **Antennen** § 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
7. **Hinweis: Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

Anlage: Begründung mit Umweltbericht gem. §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB

Die Übereinstimmung dieses Textteils als schriftlichem Teil zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Beim Schopf“ mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt:



Schlierbach, 19.12.2008

Schmid, Bürgermeister