

II. Örtliche Bauvorschriften § 74LBO i.V. mit (§ 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.
Flachdächer sind mindestens 2/3 zu begrünen.

Dachdeckungselemente, Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Es sind rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

1.3 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme müssen die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer geringeren Neigung als 7 Grad dauerhaft und fachgerecht begrünt werden.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme müssen straßenseitige Wandflächen und zur offenen Landschaft hin dauerhaft mit Kletterpflanzen berankt werden.

Die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen sind den jeweiligen Pflanzgeboten (Textliche Festsetzungen, Punkt 5) zu entnehmen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.

Innerhalb des Abstandes zur Ostumfahrung von 15 m dürfen keine Werbeanlagen errichtet und angebracht werden.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell genehmigungspflichtig.

5. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind – soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - unzulässig.

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

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Hecken oder/und Kletterpflanzen einzugrünen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß aller Pflanzenlisten Einfriedungen zu verwenden. Zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste Einfriedungen "Naturnahe Hecken" zu verwenden.

Naturnahe Hecken

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Rosa glauca

Feldahorn

Weißbuche

Kornelkirsche

Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Hundsrose

Hechtrose

Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Blühhecken

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentillen Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie

Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 groß- bis mittelkroniger standortheimischer Laub- oder Streuobstbaum gemäß der Pflanzenliste „pfg 1: Ortsrandeingrünung“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

8. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Private PKW-Parkplätze, Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind wasser-durchlässig zu befestigen.

Bei Parkplätzen für PKW's ist alle 5 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
6. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
7. Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen. Drainagen für die Ableitung von Sickerwasser sind zulässig und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss von Drainagen an den Regenwasserkanal vorgeschrieben ist, aber eine Entwässerung des Drainagenwassers im Freigefälle nicht für jeden Bauplatz gewährleistet werden kann.
8. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten. Siehe Merkblatt Boden.
9. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
10. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

-
11. Erdwärmsonden können bis 100 m Tiefe ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Ringraum vollständig abgedichtet wird.

 12. Das Plangebiet liegt auf der Lias alpha3 – Hochfläche, wobei die Festgesteine des Lias alpha3 (Arietenkalke) von vermutlich geringmächtigen Verwitterungsprodukten bzw. im Bereich einer annähernd west-ost-streichenden Mulde von jungen Talablagerungen bedeckt sind. (Baugrundrisiko)

 13. Zum Auffangen von Niederschlagswasser von Dachflächen werden Zisternen empfohlen.

IV. Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|-----------|-------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB durch GR | am | 31.01.2002 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt | am | 07.02.2002 |
| 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte | am | 08.05.2003 |
| 4. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB | vom | 15.05. bis 17.06.2003 |
| 5. Entwurfsfeststellung und
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch GR | am | 11.09.2003 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt
Auslegung | am
vom | 18.09.2003
29.09. bis 03.11.2003 |
| 7. Abwägung und Entwurfsfeststellung und nochmaliger
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (3) BauGB durch GR | am | 18.03.2004 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt
Auslegung | am
vom | 25.03.2004
05.04. bis 21.04.2004 |
| 9. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch GR | am | 29. April 2004 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt | am | |
| 11. In Kraft getreten | am | |

Aufgestellt:
Blumberg, den 21.04.2004

PS – Planungsgruppe Städtebau
Willi-Bleicher-Straße 3
73033 Göppingen

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen
dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit
dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in
dem Beschluß vom
zum Ausdruck kommt, überein.

Anerkannt, Rosenfeld, den

Thomas Miller,
Stellvertretender Bürgermeister