

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „**Winkelpfad** (Firma Klebchemie)“

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

Im eingeschränkten Industriegebiet sind Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind, soweit es betriebstechnische Gründe zulassen, extensiv zu begrünen.

Von dieser Festsetzung sind Sonderformen bei Gewerbebauten, wie Shed-dächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

§ 2 Nebenanlagen

Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig. Als Beleuchtungskörper sind Natriumdampflampen zu verwenden.

§ 3 Fassaden- und Gebäudegestaltung

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden hochaufragender Gebäude ist auf eine dem Landschaftsbild angemessene Farbgebung zu achten.
- (2) Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus den **unbeschichteten** Metallen Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig. Es sind alternative Materialien (Edelstahl, Aluminium, Kunststoffe) zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind die Konstruktionselemente technischer Anlagen.

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
- (2) Unzulässige Werbeanlagen sind:
 - Lichtwerbung in grellen Farben.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
 - Drehbare Werbeträger bzw. mit wechselnden Motiven.
 - Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

Empfehlung:

Zum Schutz der Umwelt sind bei Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen (soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich) Natriumdampflampen als Leuchtmittel zu verwenden.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Planstraße A sind zu gestalten als:
 - Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (siehe Pflanzgebot nach § 11 der Bebauungsvorschriften).
 - PKW – Stellplatzflächen.

Entsprechend dem Pflanzgebot nach § 11 der Bebauungsvorschriften sind diese Flächen mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Die Aufstellfläche für Pkws ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- (2) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht zulässig.

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

- (3) Anfallender Erdaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

- (4) Anfallendes **unverschmutztes** Oberflächen- und Dachwasser kann in angrenzende oberirdische Gewässer eingeleitet werden oder ist auf dem jeweiligen Grundstück entweder flächenhaft zu versickern und / oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das Oberflächenwasser von Hof-, Rangier- und Beladeflächen muß in die öffentliche Regenwasser - Kanalisation eingeleitet werden.

§ 6 Schutz gegen Grundwasser

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt. (ca. 113,0 m üNN).

Kann aus **zwingenden** Gründen auf ein Bauen im Grundwasser (unterhalb des mittleren Grundwasserstandes) nicht verzichtet werden, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluß mögliche Alternativen erteilt werden kann.

- (2) Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind gemäß DIN 1045 druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

§ 7 Einfriedigungen

- (1) Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen (Hmax 2,50 m) zulässig.
- (2) Als Einfriedigung sind zulässig:
- Metallgeflecht.
 - Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen mit eingelegtem Metallgeflecht.
 - Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen.
- (3) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 8 Elektrische Anlagen

- (1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, daß der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

3.0 Hinweise

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen im Planungsgebiet wird grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

- (3) Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG).

- (4) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muß über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.

(5) Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - zu prüfen und freizugeben.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Oberboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

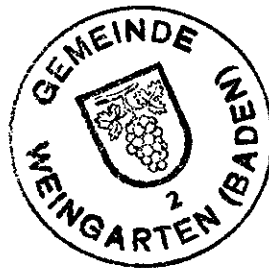
Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

(6) Sicherung der Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muß innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN 3221 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Weingarten, 10.12.2007



Für den Gemeinderat:


Klaus - Dieter Scholz
Bürgermeister