



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

04

Örtliche Bauvorschriften

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

Entwurf zur Offenlage

11.02.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	1
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	1
1.1 Dachgestaltung	1
2. Werbeanlagen.....	1
3. Grundstücksgestaltung	2
3.1 Einfriedungen.....	2
4. Versorgungsleitungen	2
5. Umgang mit Niederschlagswasser	2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.

Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 5,0 m² und einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.

An den Fassadenseiten sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 20,0 m² je Fassadenseite zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude um mehr als 3,0 m überragen.

Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise darf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“ eine Sammelwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer maximalen Breite von 5,0 m errichtet werden. Eine Einzelwerbung als Teil der Sammelwerbeanlage darf hierbei eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbung an der Sammelwerbeanlage ist auch außerhalb der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,70 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich der Sichtdreiecke (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06)) dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

Die Baugrundstücke entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sind mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Durchgang abzugrenzen.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie sind in Erdkabel zu verlegen.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen sind soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist, sind Baugrundstücke derart an die Kanalisation anzuschließen, dass die Einleitung ins öffentliche Netz auf den Zuflusswert bei einem zweijährlichen Bemessungsereignis begrenzt wird [160 l/(sxhau)].

Diese Drosselwassermenge für die Regenwasserhausanschlussleitung ist einzuhalten und der Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen in geeigneter Form auf eigener Fläche zurückzuhalten. Entsprechend der Vorgaben der

Grundstücksentwässerung ist die schadlose Retention auf eigener Fläche bis zum 30-jährlichen Bemessungsereignis sicherzustellen.

Bei der Anordnung des Retentionsvolumens ist die Rückstauenebene des öffentlichen Regenwasserkanals in der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Sofern auf den Teilen der Baugrundstücke nutzungsspezifische schmutzfrachttechnisch starkbelastete Flächen, entsprechend dem DWA-Merkblatt 153, entstehen, so ist der Niederschlagsabfluss dieser Flächen separat zu entwässern und entsprechend den Vorgaben im Merkblatt auf eigener Fläche vorzureinigen, bevor die Abflüsse an die Niederschlagswasser-Grundstücksentwässerung angeschlossen werden können.