

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"FABRIKGUT OST"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Fabrikgut Ost" werden gemäss

- § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Örtliche Bauvorschriften im Sinne des

- § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
erlassen:

1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.

2 Versickerung und Nutzung von Dachflächen-Niederschlagswasser (§ 74 (1) 1 LBO)

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde hat das nicht schädlich verunreinigte Dachwasser zu versickern, sofern die Grundstücksverhältnisse dies zulassen. Dies kann flächenhaft über belebte Bodenschichten oder über Versickerungsschächte in Verbindung mit Dachbegrünung erfolgen.

Für die Ausführung der Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei Versickerung über belebte Bodenschichten ist ein Notüberlauf in die Regenwasser-Kanalisation vorzusehen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann das Dachregenwasser alternativ dazu in den Aachkanal geleitet oder als Brauchwasser genutzt werden. Dies gilt auch für den Überlauf einer Versickerungsanlage. Bei der Brauchwassernutzung ist der überschüssige, nicht schädlich verunreinigte Anteil des anfallenden Dachwassers nach Massgabe der oben genannten Kriterien der Versickerung zuzuführen.

3 Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind in den Plangebietern zulässig. Photovoltaik-Elementen müssen eine geringere Reflexion als 6% des polarisierten Lichts aufweisen (je Solarhälfte 3%).

4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Betriebsunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sie dürfen die Traufe bzw. Oberkante Wandabschluss nicht überragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

5 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 dürfen mindestens 25% der Grundstücksfläche nicht versiegelt bzw. nur mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Dabei gelten extensiv begrünte Tiefgaragen als versiegelte, intensiv begrünte Tiefgaragen als nicht versiegelte Flächen.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind als Zier- und/oder Nutzflächen anzulegen. Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen. Der Anteil an Nadelgehölzen auf den einzelnen Grundstücken darf höchstens 20 % betragen. Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erwünscht, da diese nicht standortgerecht sind und eine niedrige ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die Flächen des Gewässerrandstreifens müssen als extensive Randvegetation hergestellt werden.

Fensterlose Wandflächen, z.B. an Garagen, und massive Einfriedungen sollen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. Um das Pflanzenwachstum einzuschränken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) können auch Kletterhilfen (z.B. Klettergerüste, Kletterseilsysteme) verwendet werden. Carports sollen grundsätzlich mit Klettergehölzen eingegrünt werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen sind für die Region geeignete Arten gemäss Anlage 1 zu verwenden.

6 Einfriedungen, Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen gegenüber dem Fl.St.Nr. 41/8 sind als Lärm- und Sichtschutzmassnahme bis zu einer Höhe von 2,15 m an oberster Stelle zulässig. Die Einfriedungen können von der Grundstücksgrenze zur Schaffung privater Verkehrsflächen zurückversetzt sein. Strassenseitig der Einfriedungen sind immergrüne Stauden und Klettergehölze vorzupflanzen.

Weitere Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig als Hecken oder mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune. Einfriedungszäune müssen eine Mindestabstandshöhe von 15 cm über dem Gelände haben.

Geländestützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,60 m ab bestehendem Gelände.

7 Aussenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Ist der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder ein Kabel nicht möglich, ist pro Gebäude bzw. Gebäudegruppe eine Aussenantenne für die Informationsversorgung der Gebäude zulässig. Gebäudeunabhängige Antennen gemäss Ziffer 5 c) im Anhang zu § 50 Abs.1 LBO sind ausgeschlossen.

8 Geringere Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet beträgt abweichend von § 5 (7) LBO 0,2 der Wandhöhe.

Auf der Gebäudesüdseite im Teilbaugebiet MI1 sind keine Abstandsflächen erforderlich. Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz sind einzuhalten.

9 Stellplätze (§§ 37 (1) und 74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Plangebiet für jede Wohnung 1,5 notwendige Stellplätze herzustellen.

10 Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN, den 06.09.2018

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ

Am 7. September 2018, 78244 Gottmadingen

