

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„GEWERBEGEBIET I – 5. ÄNDERUNG“

Gemeinde Rielasingen – Worblingen
Gemarkungen Rielasingen und Worblingen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Bodenaushub / Geländeänderungen
5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
6. Weitergehende Empfehlungen
7. Ausnahmen und Befreiungen
8. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 6 des >Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S.587) - BauGB
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) - LBO BW

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Aufgrund der auf Firsthöhen bezogenen Vorgaben der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhe baulicher Anlagen ist die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen nicht erforderlich.

Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind gem. Ziffer 8.11 der Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind festgesetzt: Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Widerkehrbauten können bei geneigten Dächern zugelassen werden. Die Länge darf höchstens 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen. Glänzende Oberflächen der Dachhaut sind nicht zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sondergebiet (SO)

Werbeanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die zulässige Firsthöhe für Flachdächer (HFFD) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HFS/HFP) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

Außerdem ist im direkten Umfeld der Zufahrt auf die Zeppelinstraße ein Werbepylon mit einer Grundfläche von max. 1,00 m² und einer Höhe von max. 6,00 m gemessen ab der Oberkante der orthogon

angrenzenden Gehwegkante zulässig. Bei der Lage sind die Sichtfelder und der Mindestabstand von 1,00 m zur Gehwegkante zu beachten.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 + GEe2)

Werbeanlagen sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu Straßen und Gehwegkanten müssen sie einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke von Aus- und Einfahrten sind keine Werbeanlagen gestattet.

Sie dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die zulässige Firsthöhe für Flachdächer (HFFD) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind. Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, Holzlattenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind zu öffentlichen Straßen hin unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Bei Zäunen kann hier ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche ausgeführt werden.

3.2 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

Die Grünflächen sind von Umzäunungen und Sockelmauern freizuhalten. Hier muss bei einseitiger Einfriedigung eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm bis zur Zaunfüllung gegeben sein.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der im Rechtsplan durch Eintrag von Höhenlinien dokumentierte Geländeverlauf sollte mit Ausnahme der geplanten Veränderungen im Sondergebiets durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

4.2 Stützmauern sind als Trockenmauern abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Für eine eventuelle Nutzung von Regenwasser (Brauchwassernutzung) in den Gebäuden ist eine separate Genehmigung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) einzuholen. Nach der neuen Trinkwasserverordnung muss seit dem 01.01.2003 auch Trinkwasser zum Waschen von Wäsche zur Verfügung stehen.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe: Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Umweltschutz: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.
- 7.6 Nutzung regenerativer Energiequellen:
Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen. Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Großflächige Dächer eignen sich zur Energiegewinnung.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

Rielasingen-Worblingen, den 12.03.2014 / 10.09.2019 / 16.03.2020 / 02. DEZ. 2020

Bürgermeister:

