

Zollernalbkreis

Stadt Meßstetten

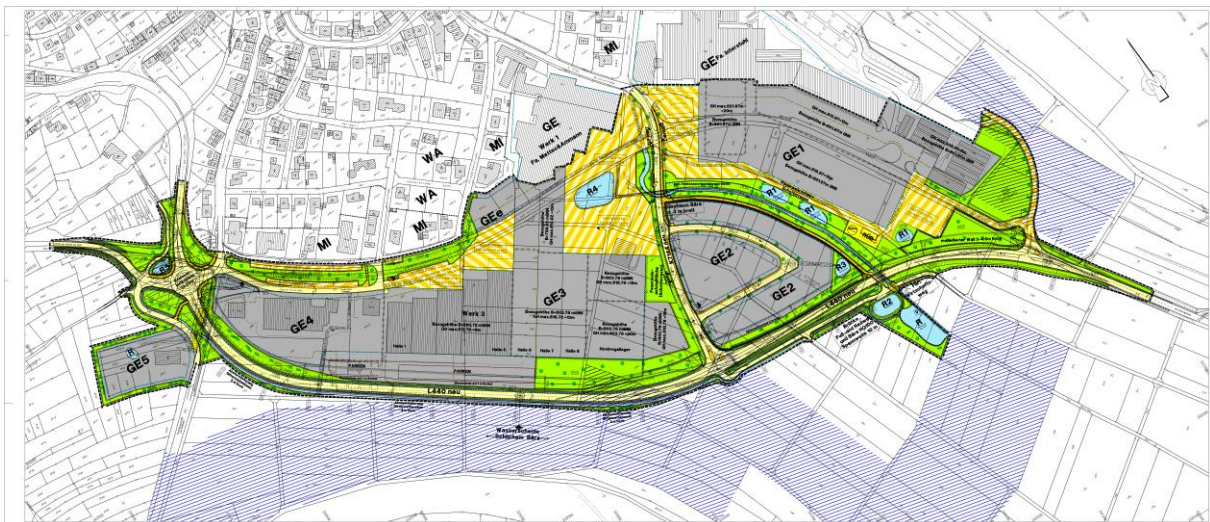


ANLAGE 3

Örtliche Bauvorschriften

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ Stadtteil Tieringen

Entwurf Februar 2018



Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, S. 5 f.) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
7. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015, in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585)
8. Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GBl. S. 326, 331)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften wird durch den Lageplan vom _____ bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Meßstetten am _____ zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in Meßstetten-Tieringen beschlossen.

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

Bei der Dachform und der Dachneigung gelten die entsprechenden Einschriebe im Plan. Die Dachflächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind zu begrünen.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO) Dach- und Fassadengestaltung

Als Fassadenverkleidung ist hell eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig. Dacheindeckungen aus Metall müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch großflächiger metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Kollektoren und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung.

Im GE1 gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:
Die Südseite des geplanten Baukörpers ist mit mindestens einem Drittel der Fassadenfläche zu verglasen.

In dem mit 20 m Gebäudehöhe festgesetzten Teilbereich im GE1 ist die Außenfassade des obersten Geschosses komplett zu verglasen.
Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Vogelschlag vermieden werden kann.

Im GE3 gilt zusätzlich folgende Festsetzung:
Die südöstliche Gebäudeseite des geplanten Baukörpers in der Anbindung zum Werk 1 ist mit mindestens einem Drittel der Fassadenfläche zu verglasen.

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

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen.

Um Gefahren aus einem direkten Zugang zur geplanten L 440 abzuwehren, ist im GE2 gegen die Fahrbahn der geplanten L 440 durchgehend ein 2 m hoher Metallgitterzaun anzubringen.

Im bergseitigen Einschnittsbereich ist ein 2 m hoher Metallgitterzaun oberhalb der Böschungssicherung und des Wassergrabens als Absturzsicherung vorzusehen.

1.4 Leitungen/Beleuchtung/Masten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Sämtliche geplanten Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln. Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Straßenbeleuchtung sind auch auf privatem Grund sowie den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Auf dem zwischen den Baugrenzen und der geplanten L 440 bestehenden nicht überbaubaren Grundstückstreifen können Werbeanlagen wegen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach § 16 der Landesbauordnung nicht zugelassen werden.

In einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der geplanten L 440 sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Sonstige Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der geplanten L 440 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen sind lediglich am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) verboten.

1.6 Abgrabungen und Anfüllungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO) Beseitigung von Niederschlagswasser

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Regenwasser von begrünten Dachflächen und durchlässigen bzw. begrünten PKW-Parkflächen ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Eine direkte Ableitung und Versickerung in den Untergrund ist nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Zisternenüberläufe ohne Bodenfilter.

PKW-Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Splittbett verlegtem Pflaster, mit Sand verfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Zufahrten, LKW-Parkplätze sowie Lager- und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und getrennt in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Tausalze sollten auf den auf den Park- und Verkehrsflächen nicht bzw. möglichst sparsam verwendet werden. Nach Möglichkeit sind salzfreie Streumaterialien z.B. Splitt, Sand, Asche entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde zu verwenden.

Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsgesuch miteinzureichen und darin die getrennte Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen bzw. nachzuweisen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ für Gewerbebetriebe erlaubnispflichtig. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist dreifach beim Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

1.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Siehe hierzu Ziffer 6.2 Pflanzgebote der planungsrechtlichen Festsetzungen.

B. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen

- 1.1 IM GE3 – GE 5 wird empfohlen, Flachdächer soweit als möglich zu begrünen.
- 1.2 Bei der Einpflanzung von Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden.
Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.3 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungs- und Verwertungsgebot soll der anfallende Baugrubenaushub soweit möglich und zulässig zur Geländegestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebaut werden.
- 1.4 Die solare Nutzung der Dachflächen ist ausdrücklich erwünscht.