

Gemeinde Gärtingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Öfele“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand Vorentwurf, 02.02.2022



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes, jeweils in der derzeit gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 (2) BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 (3) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind abweichend von § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten

Je Betriebseinheit ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das Betriebsgebäude integriert ist.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind abweichend von § 8 (1, 2) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von folgenden Branchen:
 1. Möbel (Wohn-, Küchen, Büromöbel)
 2. Campingartikel
 3. Teppiche, Fußbodenbeläge
 4. Baustoffe, Baumaterialien, großteilige Werkzeuge, Maschinen
 5. Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf
 6. Gartenbedarf
 7. Autos, Motorräder, Fahrräder, jeweils mit Zubehör
- und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. nachfolgende Definition)

Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes:

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Dieser Begriff umfasst insbesondere:

- Verbrauchermärkte
- Warenhäuser
- Kaufhäuser
- Supermärkte, Möbelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Hobby- und Do-it-yourself-Center
- Fachmärkte
- Fachdiscounter
- sowie vergleichbare Einrichtungen und Betriebe.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Betriebe, welche ausschließlich eigenproduzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen von der Mitte der Flucht des geplanten Hauptgebäudekörpers lotrecht zur Straßenachse. Die ermittelte Höhe darf um bis zu 0,20 m überschritten werden. Unterschreitungen sind möglich.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- vgl. Planeintrag -

a1 = abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen > 50m zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

**A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG**

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur Bundesstraße B 14 und zur Kreisstraße K 1079: Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante zur B 14 = 20,0 m, zur K 1079 = 15,0 m:

- laut Planeintrag –

A 8 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücksflächen allgemein zulässig.
Tiefgaragen, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

A 9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag –

A 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterungen sind bei Freiflächen grundsätzlich unzulässig.

Alle Flächen von offenen privaten betrieblichen PKW-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist zeitlich auf die Betriebszeiten zu beschränken und außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vvw.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

A 11 Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote:

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Standorte ist je ein mittelkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote für Parkieranlagen:

Je fünf private Stellplätze ist je ein mittelkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume muss so gewählt werden, dass die Krone der Bäume zur Beschattung der entstehenden Parkierungsflächen beiträgt.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die im Plan dargestellten privaten Grundstücksflächen sind unter Einbeziehung vorhandener Gehölzflächen zur Einbindung der gewerblichen Bebauung zu den angrenzenden Straßenräumen der B 14 und K 1079 dicht zu mindestens 80 % mit freiwachsenden Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) gem. Artenverwendungsliste (s. Hinweise) zu bepflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

A 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Schlafräumen ist ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen, sofern im Schlafräum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von <45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 22. Dezember 2021.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stand 02.02.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Öfele“

ausgefertigt, Gärtringen, den.....,

Thomas Riesch
Bürgermeister

Vorentwurf

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch Gruppe gelegen ist. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Geotechnik

nach TÖB-Beteiligung zu ergänzen

B 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab bei der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Böblingen jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

B 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Gärtringen wird verwiesen und diese ist entsprechend zu beachten.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu entwässern.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

B 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B 9 Vorhandene Leitungstrassen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

B 10 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs und der umliegenden gewerblichen Bauflächen ausgesetzt. Die Immissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 22. Dezember 2021 betrachtet.

Der erforderliche Schutz vor Außenlärm ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

B 11 Lage des Plangebietes zur B 14 und K 1079

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße 14 und Kreisstraße 1079 wird explizit darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger hat über die im Plan festgesetzten Anbauverbote hinaus im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

B 12 Artenschutz

Wird zum Entwurf ergänzt

Vorentwurf

B 13 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans:

Bäume:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Begrünung von Stützmauern / Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

GD = geneigte Dächer bis 15° Dachneigung

PD = Pultdach max. 15°

FD = Flachdach

Sheddächer

Auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 10° wird verwiesen.

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkung der B 14 und K 1079 sind nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

Werden Werbeanlagen am Gebäude angebracht, müssen sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farb- / Leuchtbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ein indirektes Anstrahlen des Gebäudes als solches ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs 10 qm je Betriebsgrundstück betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Betriebsgrundstücke bis maximal 2,50 m zulässig.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb des Betriebsgrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden. Es dürfen dabei in Orientierung auf die Straßenräume der B 10 / K 1079 sowie den angrenzenden Radweg maximal zwei Stützmauern gestaffelt unter Wahrung eines Mindestabstands von 1,00 m und der Maßgabe einer durchgängigen Bepflanzung des Zwischenraums mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen errichtet werden.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen.

Stützmauern innerhalb des Anbauverbotes können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

C 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stand 02.02.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Öfele“

ausgefertigt, Gärtringen, den.....,

Thomas Riesch
Bürgermeister

Vorentwurf