A

Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SAND“

gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ´Gewerbegebiet Sand´.

1 Dächer / Dachdeckung

Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Dachneigung 0 – 30 Grad.

Einseitige Pultdächer sind mit Begrenzung der hohen Traufe auf maximal 10,80 m und der niedrigen Traufe auf maximal 10,00 m zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der vorgeschriebenen Traufhöhe (- bei Pultdächern nur auf die niedrige Traufe zutreffend -) von maximal 10 Prozent zugelassen werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie Kupferrinnen sind nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung o. ä. gegen Verwitterung und damit Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

2 Dachaufbauten

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 2,0 m Abstand zur Dachhaut oder zur Attika zulässig.

3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Mit Ausnahme von Werbemasten und Fahnenstangen darf eine Werbeanlage die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika der Gebäude nicht überschreiten.
Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.
Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung der Oberflächen von Zugängen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen sind, soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die Flächen zwischen Haupterschließungsstraße und Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Sie sind – soweit sie nicht als Zugänge, Zufahrten oder Pkw-Stellplätze erforderlich sind – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5 Zufahrten

Je Grundstück sind maximal zwei Zufahrten zugelassen.

B

Anlage
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt: Im Norden durch das Grundstück Flst. 6391 (Weg zur Hardtsiedlung). Im Osten durch die Grundstücke Flst. 6135 und 6135/1 (K 3575), 6137 und 6261 (K 3575). Im Süden durch die Grundstücke Flst. 4945 (Weg), 4982, 5001 und 6134 (Hauptstraße) und 6332 bis 6340. Im Westen durch die Grundstücke Flst. 6243 (Weg, 6289, 6291 bis 6294 und 6364 (Weg).

Der Bereich der ehemaligen Sandentnahmestelle (Flurstücke 6332-6342) wurde aus Gründen des Naturschutzes aus dem Geltungsbereich des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften herausgenommen.

2 Begründung der wesentlichen örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sichern in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Mindestmaß an gestalterischer Verbindlichkeit. Demzufolge soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets nicht durch zu stark divergierende Dachformen (Dachneigung max. 30°) und ebenso wenig durch Nutzung der Zone zwischen Erschließungsstraße und Baugrenzen als Arbeits- und Lagerflächen sowie überzogene Werbebeschilderung (Höhenbegrenzung) geprägt werden.

Die Regelung der Wandflächenbegrünung und der Oberflächenversiegelung von Zugängen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist ein angemessener Beitrag zum schonendem Umgang mit Grund und Boden.