

Örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet

Stelzacker-Erweiterung

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 1.07.2011

im Auftrag der

bearbeitet von:

Stadt Pfullendorf

A R C U S Ing.-Büro

**Fachbereich II
Bauverwaltungsamt**

Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung
Hindenburgring 34 Fon 0771-831435
78166 Donaueschingen Fax -831450

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

erfolgt im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Stelzacker-Erweiterung“ der Stadt Pful-
lendorf vom 1.07.2011

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Seite 3

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach Landesbauordnung (LBO)



- | | |
|--|---------|
| 1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Seite 3 |
| 2. Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Seite 3 |
| 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) | Seite 3 |
| 4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Seite 4 |
| 5. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Seite 4 |
| 6. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) | Seite 4 |

IV. BEGRÜNDUNG

- | | |
|---|---------|
| 1. Vorbemerkung | |
| 1.1 Veranlassung und Ziel | Seite 5 |
| 1.2 Auftragsvergabe | Seite 5 |
| 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen | |
| 2.1 Regelungsbedarf | Seite 5 |
| 2.2 Abgrenzung | Seite 5 |
| 3. Städtebauliches Konzept | Seite 5 |
| 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | |
| 4.1 Dachform | Seite 6 |
| 4.2 Farbgebung | Seite 6 |
| 4.3 Werbeanlagen | Seite 6 |
| 4.4 Einfriedungen | Seite 6 |
| 4.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen | Seite 6 |
| 4.6 Leitungsführung | Seite 6 |

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Stelzacker-Erweiterung“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

-  **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBL., S. 357)
-  **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) **nach LBO und GO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Stelzacker“ entspricht der Abgrenzung des BPlanes „Gewerbegebiet Stelzacker“ i. d. Fassung vom 1.7.2011. Darin ist die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB) wiedergegeben. Der Lageplan ist mit seinen Festsetzungen zur Abgrenzung und seinen Festsetzungen nach der Landesbauordnung Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

1. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer sind als Sattel-, Flach- oder Pultdächer auszubilden (s. Nutzungsschablone).
- 1.2 Die Dachneigung wird
 - für Flachdächer mit 0 – 10° Dachneigung
 - für Pult- und Satteldach mit 10° bis 25° festgelegt.

2. FARBGEBUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Zur Dacheindeckung dürfen bei der Bebauung nur Materialien in den Farbtönen ziegelrot bis anthrazit zur Verwendung kommen. Aufgrund der sehr gut wahrnehmbaren Ortsrandlage des Gebietes dürfen nur Patinafähige, nicht glasierte oder engobierte Bedachungsmaterialien verwendet werden. Ausnahme von den Festsetzungen kann gewährt werden, sofern Solarstromnutzung auf Dachflächen platziert wird.
- 2.2 Ausnahmsweise können bei der vollflächigen Nutzung von Solarstrom-/ Solarwärmeanlagen auch dunkle bis schwarze Eindeckungen zur Anwendung kommen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind aus Verkehrssicherheitsgründen (§16 LBO)
 - nur am Gebäude zulässig, nicht oberhalb der Traufe (= auf dem Dach)
 - so zu gestalten, dass Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Strassen nicht geblendet und die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün nicht überwiegend verwendet werden
 - nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Als Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Straßen, Wegen und Streuobstpflanzungen sowie zu privaten Nachbargrundstücken sind bepflanzte Maschendrahtzäune und Heckenpflanzungen mit jeweils im Durchschnitt max. 1,8 m Höhe zugelassen. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen gemäß der Pflanzliste B der Bebauungsplanes "Stelzacker-Erweiterung"; nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen und Zäune aus Stacheldraht.
Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind bei Betrieben mit Außenlagern zulässig. Sie sind zumindest teilweise von außen zu bepflanzen.
Bei allen Einfriedungen ist auf eine Tierdurchlässigkeit zumindest auf 25-30% ihrer Länge (10-15cm hohe Durchlässe vom Bodenniveau, abschnittsweise verteilt auf die Gesamtlänge) zu achten (Igel, Amphibien usw.).

5. GESTALTUNG UND NUTZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Stellplätze sind in gut wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die im zeichnerischen Teil mit FL 1 bezeichnete Fläche ist in Absprache mit der Wasserwirtschaftsverwaltung ebenfalls versickerungsfähig zu gestalten
- 5.2 Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben (in den Mindestmaßen von minst. 2,5x2,5m) sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen.

6. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 6.1 Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

.....
Thomas Kugler, Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1 Veranlassung und Ziel

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, aufgrund einer städtebaulichen Umstrukturierung des Bahnhof-Areals in der Kernstadt dort ansässigen Nutzungen Flächen für eine Verlagerung anzubieten. Im Ortsteil Aach-Linz können für einen Teil dieses Aussiedlungsbedarfes mit der Gewerbefläche „Stelzacker-Erweiterung“ die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Nutzungen in der Gemeinde zu halten. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen aus Gründen der Gestaltungsanforderungen in Ortsrandlage auch Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Frühjahr 2011 der Auftrag zur Erstellung einer Satzung der Örtlichen Bauvorschriften an das Ing.-Büro ARCUS vergeben.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regelungsbedarf

Zur städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Stelzacker-Erweiterung“ in der Fassung vom 1.07.2011.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich-gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund der Außenbereichslage der Erweiterungsfläche im wesentlichen der landschaftlichen Einbindung dienende Festsetzungen vor. Dazu gehören insbesondere aus dem Bestand ableitbare Gestaltmerkmale, die als Vorgaben für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes herangezogen werden. U.a. soll durch eine begrenzte Material- und Farbwahl ein harmonischer Charakter sowohl der bestehenden als auch der neu geplanten Bebauung erreicht werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform

Zulässig sein sollen Flachdächer, Sattel- und Pultdächer.

Die Dachneigung wird differenziert nach Flachdach mit 0 bis 10° und Sattel- bzw. Pultdach mit 10 bis 25°.

4.2 Farbgebung

Die Festlegung in Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen zielt auf nicht glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien ab. Die Farbgebung soll Intensiv-Farbtöne ausschließen sowie untypische Farbgebungen vermeiden helfen (blau, gelb, knallrot usw.).

Ausnahmsweise können beim vollflächigen Einsatz von Solarstrom- und Solarwärmeanlagen dunkle Eindeckungen zugelassen werden.

4.3 Werbeanlagen

Im Außenbereich bzw. im Sichtbezug zu den beiden Landesstraßen L 194 und L 195 werden die Vorgaben seitens der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg festgesetzt.

4.4 Einfriedungen

Hinter den Festsetzungen der Ziff 4 der textlichen Festsetzungen steht die Überlegung von möglichst offenen bzw. "grünen" Einfriedungen, d.h. massive Einfriedungen wie z.B. Mauern können nur bei Betrieben mit dauerhaft umfangreichem Außenlager in Betracht kommen (Versicherung!), die Regel werden begrünte Drahtzäune oder "lebende" Einzäunungen wie z.B. Hecken sein, sofern überhaupt erforderlich.

Die Tier- und Pflanzenwelt findet Berücksichtigung

- In der Auswahl nur standortheimischer Gehölze - das schließt Nadelholz-Hecken aus,
- und in der durchlässigen Gestaltung der Einfriedungen für Kleintiere durch anteilige "Bodenfreiheit" mit ca. 15 cm Höhe. Damit wird die Siedlungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum "ausgesperrt".

4.5 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll bei jeder Bebauung die Versickerung so weit als möglich erhalten bleiben. Dies schlägt sich in den Festsetzungen zu Stellplätzen (Ziff. 5.1 der textl. Festsetzungen) nieder und geht bei nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen und den Baumscheiben (Ziff. 5.2) noch darüber hinaus, indem auf diesen Flächen eine gärtnerische bzw. "naturnahe" Gestaltung erfolgen soll.

4.6 Leitungsführung

Auf eine oberirdische Leitungsführung jeglicher Art soll aus optischen und praktischen Gründen verzichtet werden.

Donaueschingen, den 1.07.2011

Dipl-Ing. Otto K. Körner

ARCUS Ing.-Büro