Örtliche Bauvorschriften - Änderung Gewerbegebiet

Otterswanger Straße

Stadt Pfullendorf

Bräunlingen , 09. Januar 2014

im Auftrag der

Stadt Pfullendorf

Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von:

ARCUS Ing.-Büro
Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Gumppstr. 15 Tel 0771–1859 6357
78199 Bräunlingen arcus-ok@gmx.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)
erfolgt im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Otterswanger Straße" der Stadt Pfullendorf vom 09.01.2014

II. RECHTSGRUNDLAGEN Seite 2

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach Landesbauordnung (LBO)

1. Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 2
2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 2
3. Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 3
4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Seite 3
5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 3
6. Gestaltung von Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 4
7. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Seite 4

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung
   - 1.1 Veranlassung 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 Höhe baulicher Anlagen Seite 6
   - 4.2 Dachform Seite 6
   - 4.3 Farbgebung Seite 6
   - 4.4 Werbeanlagen Seite 6
   - 4.5 Einfriedungen Seite 7
   - 4.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen Seite 7
   - 4.7 Leitungsführung Seite 7

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Otterswanger Straße“ 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 Otterswanger Straße“ entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Otterswanger Straße“ i. d. Fassung vom 09.01.2014. 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. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 49 LBO sowie verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO dürfen unbeschadet der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 10 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.2 Eigenständige Betriebsleiter-/ Eigentümerwohngebäude dürfen von der EFH (= Erdgeschoßfußbodenhöhe) eine maximale Höhe bis zur Unterkante (Dach-)Sparren von 3,70 m aufweisen.

1.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 1 m über der dem Gebäude nächst gelegenen Straßenhöhe der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes festgelegt.

2. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach auszubilden. Es gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Eintragungen. Dabei wird im festgesetzten Gewerbegebiet unterschieden nach der Dachform für eigenständige Eigentümer/ Betriebsleiterwohngebäude in Form von Satteldächern und nach den Dachformen für Betriebsgebäude in Form von Sattel-, Pult- und Flachdächern.

2.2 Die Dachneigung wird festgesetzt

- bei Satteldächern für eigenständige Eigentümer-/ Betriebsleiterwohngebäude mit 25° bis 40° Dachneigung
- bei Sattel-, Pult- oder Flachdächern für Betriebsgebäude von 0° bis 30° Dachneigung

3. FARBGEBUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 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.

3.2 Ausnahmsweise können bei der vollflächigen Nutzung von Solarstrom-/ Solarwärmeanlagen auch dunkle bis schwarze Eindeckungen zur Anwendung kommen.

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

Werbeanlagen sind
- nur am Ort der Leistung zulässig,
- nur am Gebäude zulässig
- so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark" im Südwesten und die südlich angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig und müssen zur L 194 blendfrei sein; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

Abweichend hiervon sind zulässig
- für die Nutzung „Tankstelle" des Bebauungsplanes ein Preistafelmast im Bereich des entsprechend genutzten Grundstückes und
- für die Nutzung „Gastronomie" des Bebauungsplanes ein Standortmast (Einzelpylon) im Bereich des entsprechend genutzten Grundstückes
- Als Höhenbegrenzung gilt auch hier die Ziffer 1 Höhe baulicher Anlagen.
- Einzelpylone können ausnahmsweise in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde auch höher zugelassen werden. Sie müssen innerhalb der Baugrenzen der entsprechend genutzten Grundstücke liegen.

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

5.1 Als Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Straßen, Wegen sowie zu privaten Nachbargrundstücken sind bepflanzte Maschendrahtzäune und Heckenpflanzungen mit jeweils im Durchschnitt max. 1,8 m Höhe zugelassen. Mit Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist ein Abstand von mind. 30 cm horizontal und das Lichtraumprofil für Straßenverkehr vertikal einzuhalten. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen gemäß der Pflanzliste B; nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen und Zäune aus Stacheldraht.

5.2 Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind bei Betrieben mit Außenlagern zulässig. Sie sind zumindest teilweise zu bepflanzen.

5.3 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.).

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

Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben (in den Mindestmaßen von mindest. 2,5x2,5m) sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen.

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

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 - 1. APR. 2014

STADT PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler, Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1 Veranlassung und Ziel

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, aufgrund der Flächennachfrage für Gastronomie und Tankstellen-Infrastruktur den aus dem Jahr 2011 stammenden Bebauungsplan „Otterswanger Straße" zu ändern.
Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen aus Gründen der Gestaltungsanforderungen in Ortsrandlage auch die Örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Sommer 2013 der Auftrag zur Änderung der 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 „Otterswanger Straße" in der Fassung vom 09.01.2014.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich–gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund der Stadtrandlage der Gewerbegebietsfläche im Wesentlichen der landschaftlichen Einbindung dienende Festsetzungen vor. Dazu gehören insbesondere aus dem umgebenden Bestand (z.B. BPlan „Goldäcker") ableitbare Gestaltmerkmale, die als Vorgaben für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes herangezogen werden. U.a. soll durch Dachformen und -neigungen, Farbwahl und Anforderungen an Werbeanlagen, Einfriedungen und Leitungsführung ein ergänzend harmonischer Charakter der geplanten Bebauung erreicht werden.
Ergänzend sind durch die Anforderungen für Gastronomie und Tankstelle die Festlegungen für Werbeanlagen anzupassen.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Einbeziehung der nach Landesbauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben (§ 49 LBO) sowie der verfahrensfreien Vorhaben (§ 50 LBO), die bei möglicher Verwirklichung im Planeinzugsgebiet ebenfalls die 10m-Höhe nicht überschreiten dürfen, soll im direkten Einwirkungsbereich des Stadtrandes das Orts- und Landschaftsbild Vorrang vor baulichen Höhenentwicklungen jeglicher Art haben.

Bei weiteren Höhenfestsetzungen wird unterschieden nach
1. eigenständigen Wohngebäuden, hier als Eigentümer- / Betriebsleiterwohngebäude definiert und
2. Betriebsgebäuden wie Produktion- und Lagerstätten, Büro- und Infrastrukturgebäude (in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt) .

Die eigenständigen Betriebsleiter- / Eigentümerwohngebäude werden i.d.R. automatisch niedriger errichtet. Dies ergibt sich aus kleineren Grundrissen als bei Betriebsgebäuden. Für Wohngebäude wird daher die Traufhöhe auf 3,70 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt. Die Höhenentwicklung wird leicht aufgestockt durch die max. 1 m über Straßenniveau gelegene Erdgeschoßfußbodenhöhe (belichtetes Kellergeschoß).
Ist das Betriebsleiter- / Eigentümerwohngebäude in ein deutlich größeres Betriebsgebäude integriert, so gelten die Bestimmungen für das Betriebsgebäude.

4.2 Dachform

Die Festsetzungen, wie sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Otterswanger Straße“ dargestellt sind, orientieren sich im Wesentlichen am Bestand der Umgebung einschl. BPlan „Goldäcker“. Es wird unterschieden zwischen den Dachformen für Betriebsgebäude, die als Flach-, Sattel- und Pultdächer ausgebildet werden können mit Dachneigungen zwischen 0° und 30°, sowie der Dachform ‚Satteldach’ für eigenständige Betriebsleiter-/Eigentümer-Wohngebäuden mit steiler Dachneigung zwischen 25° bis 40°. Ist das Betriebsleiter- / Eigentümerwohngebäude in ein deutlich größeres Betriebsgebäude integriert, so gelten die Bestimmungen für das Betriebsgebäude.

4.3 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. Die Ortsrandansicht wird gleichwohl i.d.R. nicht betroffen sein, da dies i.d.R. Norddächer sein werden, die somit für die genannte Solarnutzung nicht in Frage kommen .

4.4 Werbeanlagen

Im Außenbereich bzw. im Sichtbezug zur Landesstraße L 194 werden die Vorgaben seitens der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg festgesetzt.

Abweichend davon werden begrenzt auf die Nutzungen ‚Gastronomie' und ‚Tankstelle' Ausnahmen festgesetzt, die als städtebaulich vertretbar eingeschätzt werden:

a. für die Nutzung „Tankstelle" des Bebauungsplanes ein Preistafelmast im Bereich des entsprechend genutzten Grundstückes und
b. für die Nutzung „Gastronomie" des Bebauungsplanes ein Standortmast (Einzelpylon) im Bereich des entsprechend genutzten Grundstückes
c. Als Höhenbegrenzung gilt auch hier die Ziffer 1 Höhe baulicher Anlagen.
d. Einzelpylone können ausnahmsweise in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde auch höher zugelassen werden. Sie müssen innerhalb der Baugrenzen der entsprechend genutzten Grundstücke liegen.

Die ausnahmsweise Zulassung liegt in den spezifischen Nutzungen „Tankstelle" und „Gastronomie-Fastfood" begründet mit den marktüblichen Preistafeln bzw. Standortpylonen. Die Ausnahmen sind auf die jeweils entsprechend genutzten Grundstücke begrenzt und unterliegen der allgemeinen Höhenbegrenzung, wie sie in Ziff. 1 der Festsetzungen mit 10m maximaler Höhe angegeben ist. Wesentlich für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde.

4.5 Einfriedungen

Hinter den Festsetzungen der Ziff 5 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 Einfriedung für Kleintiere durch anteilige "Bodenfreiheit" mit ca. 15 cm. Damit wird die Siedlungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum "ausgesperrt".

4.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll bei jeder Bebauung die Versickerung so weit als möglich erhalten bleiben. Dies schlägt sich in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Otterswangerstr." nieder und setzt sich fort bei nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen und den Baumscheiben, indem auf diesen Flächen eine gärtnerische bzw. "naturnahe" Gestaltung erfolgen soll.

4.7 Leitungsführung

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

Bräunlingen, den 09.01.2014

Dipl-Ing. Otto K. Körner

ARCUS Ing.-Büro