

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“
19.07.2005/21.09.2015

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER

Dachform: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 10°
Extensive Dachbegrünung, alternativ (siehe hierzu Ziff. 10.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) nicht reflektierende oder glänzende Dachdeckungen in hellen bis mittleren Grautönen.

1.2 AUSSENGESTALTUNG

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Helligkeitsbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich.

2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Werbeanlagen auf und an Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig.
Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen

2.2 Je Grundstück sind Werbeanlagen nur bis max. 2,5 % der Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen in Form eines Pylon sind bis zu einer Höhe von 24 m zulässig. Die Werbung darf die Bebauung und die Grundstücksgestaltung nicht dominieren und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

2.3 Im Eingangsbereich des Gewerbegebiets ist eine Sammelhinweiswerbeanlage zur Orientierung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten

3.2 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässige Beläge (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf

denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist und die mit schweren Fahrzeugen befahren werden muss

- 3.3 Je Grundstück darf max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 8,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils max. 8,0 m angelegt werden.
- 3.4 Entlang der Allee sind 2 m breite Streifen festgesetzt, die gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke). Diese Streifen dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden. In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerfläche unzulässig.
- 3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände, ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen. An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ist das Gelände bis zum Nachbargrundstück an- bzw. abzuböschern mit einem Neigungswinkel von mind. 1:2. Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Im Übrigen sind Stützmauern zulässig soweit dies aufgrund des Geländeverlaufs notwendig ist. Der Regenwasserabfluss darf nicht behindert werden.
- 3.6 Offene Lagerflächen sind in den Gebäudevorzonen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dieser zugewandten Gebäudeflucht) nicht zulässig. Lagerflächen auf den Grundstücken zwischen Allee und B 31 alt sind so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass sie von der B 31 alt nicht einzusehen sind.
- 3.7 Containerstandplätze sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B.: Sichtschutzmauer, Anpflanzungen) abzuschirmen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

4. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN; VERWENDEN ODER VERSCHICKEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden oder zu verschicken, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die im Plan dargestellten, offenen Gräben, Retentionsmulden oder Rohrleitungen zu filtern und zu versickern bzw. in den Bühlhofgraben oder im südlichen Plangebiet in den Entwässerungsgraben gedrosselt einzuleiten. Möglicherweise vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über ein Regenklär- und Bodenfilterbecken mechanisch – biologisch gereinigt, bevor es ebenfalls in die Retentionsmulden geleitet wird. Die Retentionsmulden sind naturnah als wechselfeuchte Wiesen- oder Ruderalflächen anzulegen. Die Einhaltung der Vorgaben des ATV-DVWK-Merkblatts Nr. 153 ist zu beachten.

5. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

Öffentliche und private Pkw-Parkplätze sowie der Feldweg sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen, z.B.: mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken.

6. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 6.1 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein.
Sie sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 1,0 m hinter diese zurückzusetzen, sofern nicht eine öffentliche Grünfläche vorgelagert ist.
Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.2 Einfriedigungen sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der zu begrünende Flächen der Baugrundstücke unzulässig.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.