

Bebauungsplan „Vor dem Wald II“

Stadtteil Sulz am Eck

Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Stand: 26.10.2023





Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Legende und den schriftlichen Teilen.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert am 10.02.2023 (GBl. Nr. 2, S. 26)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Vor dem Wald II"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften in diesem Planungsgebiet außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachflächengestaltung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5°. Als Dachaufbauten sind technisch notwendige Vorrichtungen auf bis zu 10 % der Dachfläche zugelassen. Solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar-/Photovoltaikanlagen) dürfen entsprechend aufgeständert werden.

1.2. Fassadengestaltung

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau, nur mit einem Anteil von 30% der gesamten Fassadenfläche zulässig. An der Nordost-Fassade sind grelle Farben nicht zulässig.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M7)

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Betriebsgebäuden

Werden Werbeanlagen am Gebäude angebracht, müssen sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf und oberhalb der Attika des Gebäudedaches ist unzulässig. Werbeanlagen in Nord-Ost-Richtung sind unzulässig. Werbeanlagen an den Breitseiten (Nord-West- sowie an der Süd-Ost-Seite) sind derart anzubringen, dass Sie vorwiegend aus dem Straßenbereich ersichtlich ist. Werbeanlagen entlang der Wasenstraße (Süd-West-Ansicht) sind zulässig (siehe Plan mit Ansichten, Goldbeck, Juni 2023).

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 3,50 m, die Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs jeweils bis 80 m² betragen.

Freistehende Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der Verkehrsflächen / Einfahrtssituation

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich plangebietsintern in den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig.



Auf dem Betriebsgrundstück sind maximal zulässig:

- 1 freistehende Webeanlage (bspw. Pylone) bis 8m Höhe und 10 m² Ansichtsfläche
- 2 freistehende Werbeanlagen (bspw. Stehlen) bis 4 m Höhe und 5 m² Ansichtsfläche
- 6 Fahnen- oder Bannermasten bis 8m Höhe und 5 m² Ansichtsfläche

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 Metern -gemessen von Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten. Bei Wendeanlagen ist ein Abstand von 1,00 m ab dem Fahrbahnrand zur Einfriedung einzuhalten (Freihaltezone).

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind, soweit nicht als Nebenanlage, Stellplatz, Garage oder für Stützmauern genutzt, gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen oder als artenreiche Wiese anzulegen (z. B. Mischung 01 Blumenwiese (50 % Gräser, 50 % Blumen), Rieger-Hoffmann).

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M5)

Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe und Höhe von 9,00 Metern zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe und Höhe von 8,00 Metern zulässig.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Halle mit einer Höhe von 586,65 m ü. NN.

Zu den Nachbargrenzen sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Böschungen auslaufen. Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Wildberg, den

Rottenburg, den

Ulrich Bünger
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner