



Gemeinde Stetten am kalten Markt

Landkreis Sigmaringen

Satzung der Gemeinde Stetten am kalten Markt über örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Frohnstetten – West - 1. Änderung und Erweiterung“

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt am xx.xx.2017 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Frohnstetten - West“ beschlossen.

A. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan und der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frohnstetten - West - 1. Änderung und Erweiterung “ folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe frei wählbar.

Dachneigung 0-20°; Wohngebäude bis 35°.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Fassadenverkleidung ist hell eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig.

Dacheindeckungen aus Metall müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Versickerungssystem erfolgt. Kollektoren und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung.

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

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen.

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

Werbeanlagen sind lediglich am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig. Ebenso sind Laufflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) verboten.

1.5 Abgrabungen und Anfüllungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 (Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Siehe hierzu Ziffer 6.2 Pflanzgebote der textlichen Festsetzungen.

1.6.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Regenwasser von Dachflächen und durchlässigen bzw. begrünten PKW-Parkflächen, ist getrennt zu sammeln, abzuleiten und auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Versickerung ist oberflächlich über eine Erdmulde mit bewachsener Mutterbodenauflage als Muldenversickerung herzustellen.

Im Zweifel ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch entsprechende Sickerversuche nachzuweisen.

Alternativ können auch Sickerblöcke mit vorgeschalteter Filtration verwendet werden, soweit diese wasserrechtlich zugelassen sind.

Eine direkte Ableitung und Versickerung in den Untergrund ist nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Zisternenüberläufe ohne Bodenfilter.

Das Regenwasser von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Blei oder Zink muss in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.

PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtem Pflaster, mit Sand verfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Zufahrten, LKW-Parkplätze sowie Lager- und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und getrennt in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsgesuch mit einzureichen und darin die getrennte Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen bzw. nachzuweisen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ für Gewerbebetriebe erlaubnispflichtig.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist dreifach beim Landratsamt Sigmaringen – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

C. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen

1.1 Es wird empfohlen, Flachdächer soweit als möglich zu begrünen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt soll bei den Dach- und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei und Zink möglichst verzichtet werden.

1.2 Bei der Einpflanzung von Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden.

Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.

1.3 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungs- und Verwertungsgebot, soll der anfallende Baugrubenaushub soweit möglich und zulässig zur Geländegestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

1.4 Die solare Nutzung der Dachflächen ist ausdrücklich erwünscht.

Meßstetten, 29.04.2017

Stetten am kalten Markt, xx.xx.2017

Büro Wesner
Meßstetten

Maik Lehn
Bürgermeister