

TEIL C

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen nach § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Geltungsbereich:

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen.

Für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 05.05.2023 - maßgebend.

Sämtliche bestehenden örtlichen Bauvorschriften innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 05.05.2023 - wird folgendes festgesetzt:

1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Es sind Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer bis zu 5° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung (s. hierzu Ziffer 8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zulässig.

Zur Einhaltung des geforderten Retentionsvolumens muss die Dachbegrünung so ausgeführt werden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht wird. Der Nachweis für die Einhaltung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dachflächen dürfen aus Gründen des Grundwasser- und Gewässerschutzes nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb).

Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, in Stufen schaltbare Leuchten und laufende Schriftbilder sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Einfriedungen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Feldwegen) mindestens 0,75 m zurückbleiben.

5. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unschädliche Niederschlagswasser der Dachentwässerung sowie die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße zum Baugebiet sind an die Regenwasserleitung anzuschließen. Alle übrigen Betriebs- und Verkehrsflächen sind wie das häusliche und das gewerbliche Schmutzwasser an das Mischwassersystem anzuschließen. Untergeordnete Fuß- und Gehwege sind durch eine geeignete Längs- und Querneigung in angrenzende Grünbereich zu versickern.

Zur Rückhaltung des unschädlichen Niederschlagswassers sind in den Planbereichen 3A, 3B und 4 auf den privaten Grundstücksflächen Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von 2 cbm je 100 qm Dachfläche herzustellen. Der Abfluss aus den Zisternen in den geplanten, öffentlichen Regenwasserkanal der neuen Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes muss mit einer Drosselspende $q_{dr} = 10 \text{ l / (s ha)}$ je angeschlossener Dachfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit einem Entwässerungsantrag nachgewiesen werden.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet ist innerhalb der neuen Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes über einen Stauraumkanal mit einem Rückhaltevolumen von $V = 79 \text{ cbm}$ und einer Drosseleinrichtung mit $Q_{dr} = 36 \text{ l/s}$ in den westlich der K4531 gelegenen untergeordneten Wassergraben zwischen den Flurstücken Nr. 8096 und Nr. 8092 einzuleiten (Einzugsgebiet Richtung Erlenbach).

Aufgestellt:

Karlsruhe, 05.05.2023

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

Tel. 0721/ 83 10 30

mail@planer-ka.de

Neulingen, den 25.05.2023


Michael Schmidt
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Neulingen, den 25.05.2023


Michael Schmidt
Bürgermeister

