



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinoberfeld III“

Projekt-Nr.1619

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

03.07.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_zeichnerischer Teil
- 03_textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_zusammenfassende Erklärung (folgt noch)

Anlagen

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- schalltechnisches Gutachten (folgt noch)
- Bodengutachten (folgt noch)

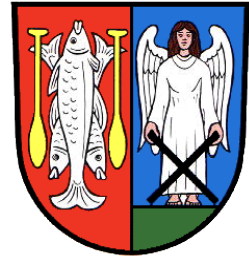
RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 08.04.2019 I 432
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11. 2018 (GBl. S. 439, 446)

- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416)**, vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

01

Satzungen

zum

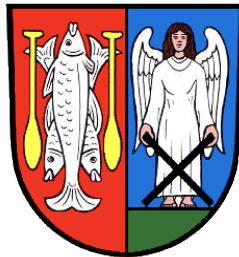
**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNG

Gemeinde Kappel-Grafenhausen



Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

„Kleinoberfeld III“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

- den Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“
- als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) und Anlagen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Jochen Paleit, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

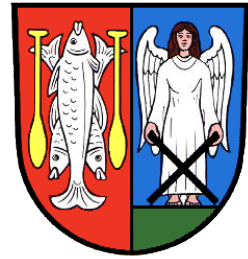
Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Jochen Paleit, Bürgermeister)



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

02

Zeichnerischer Teil

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Gewerbegebiet (GE).....	1
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)„Musterhausausstellung“	1
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	3
5. Verkehrsflächen	3
6. Versorgungsflächen	3
7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	3
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
8.1 Ausgleichsflächen.....	4
8.2 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	4
8.3 Außenbeleuchtung.....	4
8.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	4
8.5 Gebäudebestandteile aus Metall	4
8.6 Versiegelungsgrad.....	4
8.7 Umgang mit Niederschlagswasser	4
8.8 Dachbegrünung	5
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	5
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	5
HINWEISE.....	7
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	7
2. Baustellennebenflächen.....	7
3. Gerätenutzung.....	7

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	7
5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	7
6. Umgang mit Regenwasser	8
7. Bodenfunde	8
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
1.1. Dachgestaltung.....	9
2. Werbeanlagen	9
3. Grundstücksgestaltung.....	10
3.1. Einfriedungen.....	10
4. Versorgungsleitungen	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Musterhausausstellung“

§ 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Ausstellungen von Musterhäusern
- Ein zur Musterhausausstellung zugehöriges Empfangsgebäude
- Ein zur Musterhausausstellung zugehörige Bistro / Café im Empfangsgebäude
- Zur Musterhausausstellung zugehörige Meetingräume im Empfangsgebäude
- Zur Musterhausausstellung zugehörige Nebenanlagen

Nicht zulässig sind

- Wohnnutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Bei der Ermittlung der GRZ darf die Fläche der im zeichnerischen Teil innerhalb der Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzstreifen mit Ausnahme der Unterbrechungen für Grundstückszufahrten mit einbezogen werden.
- (3) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 165,2 m. ü. NN.

- (4) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.
- (5) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Musterhausausstellung“ ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 25,0 m zulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- o offene Bauweise
offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO
- a abweichende Bauweise

im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Grundstückszufahrten sind im Gewerbegebiet mit einer Breite von max. 7,0 m zulässig.

6. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Folgt noch

7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

- (1) Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Ausgleichsflächen

Maßnahmenfläche für Mauereidechsen

Folgt noch

8.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

Bezeichnung

(1) Folgt noch

8.3 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

8.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

8.5 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

8.6 Versiegelungsgrad

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

8.7 Umgang mit Niederschlagswasser

(1) Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen (Nebenflächen) sind auf dem Grundstück zu versickern.

- (2) Abfließendes Niederschlagswasser von belasteten Flächen muss vor Einleitung in die Kanalisation behandelt werden.
- (3) Häusliche Abwässer und Produktionsabwässer sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

8.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) und Garagen sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

- (4) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Text gem. Schallgutachten (folgt noch)

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet und pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ein großkroniger oder zwei kleinkronige einheimische standortgerechte Laubbäume sowie 3 einheimische standortgerechte Großsträucher anzupflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzende einheimische standortgerechte Bäume auf privaten Grundstücken sind als großkronige Laubbäume bzw. Großsträucher anzupflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.
- (3) Das Sondergebiet „Musterhaussiedlung“ ist an der westlichen Grenze mit einheimischen standortgerechten großkronigen Laubbäume im Abstand von 20 m untereinander einzugrünen. Sofern die Nutzung „Musterhaussiedlung“ nicht das gesamte Sondergebiet in Anspruch nimmt, gilt diese Festsetzung entsprechend für die westliche Grenze des späteren Baugrundstückes.
- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstreifen gilt:
 - Der Pflanzstreifen darf für notwendige Grundstückszufahrten auf einer Breite von max. 7 m unterbrochen werden.

- Eine Überbauung oder Überfahung des Pflanzstreifens ist unzulässig.
 - Innerhalb der Pflanzstreifen sind einheimische standortgerechte großkronige Laubbäume mit 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und 20,0 m Abstand untereinander anzupflanzen.
 - Die Baumpflanzstandorte und ein Umkreis im Radius von 1,0 m um den Stamm müssen 0,3 m unterhalb der Gehweghinterkante liegen.
- (5) Alle festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (6) Der Untergrund aller festgesetzten anzupflanzenden Bäume ist als Wurzelraum für Bäume von mindestens 20 m³ pro Baum anzulegen und zu erhalten.
- (7) Die Anpflanzung von Bäumen ist in einem Abstand von 10 m südlich der Maßnahmenfläche für Mauereidechsen unzulässig.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit entfernt werden.

5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

6. Umgang mit Regenwasser

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 0,3 m mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Als Planungshilfe ist das Merkblatt des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung über die belebte Bodenzone“ zu beachten.

7. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Dachformen sind freibleibend.
- (2) Im Gewerbegebiet ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig, im Sondergebiet ist die Dachneigung freibleibend.
- (3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 10 m² und einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Pro Betrieb sind maximal zwei freistehende Werbeanlage zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Musterhausausstellung“ ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 25,0 m und einer dreiseitigen Werbefläche von jeweils maximal 45 m² zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind mit max. 20 m² je Fassadenseite zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (5) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (2) Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils das bestehende Gelände bzw. entlang von Straßen die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.