

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“
Stadtteil Röttenbach

Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Stand: 07.10.2024



Änderungen seit dem Vorentwurf (08.03.2024)



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 24.11.2023 (GBl. Nr. 20, S. 422)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung"

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)

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

Dachdeckung

Es sind nur blendfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Der Hellbezugswert muss kleiner als 70 sein.

Solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar-/Photovoltaikanlagen) dürfen aufgeständert werden.

Dachbegrünung ist zulässig.

Dächer bis zu 10° Dachneigung sind zu begrünen.

Fassaden

Grelle Farben und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Der Hellbezugswert muss zwischen 30 und 70 liegen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen zulässig.

Werbeanlagen in grellen, fluoreszierenden Farben sowie Lauflicht- oder Lichtwechselanlagen sind nicht zulässig.

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

Einfriedungen

Einfriedungen bis zu max. 2,00 m sind zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind generell unzulässig.

Die Einfriedung im Bereich der Sondergebietsfläche „Solarpark“ ist kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur landschaftsgerechte Maschen- oder Stabgitterzäune in matten Naturfarben mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm verwendet werden. Scharfkantige Abschlüsse im bodennahen Bereich sind unzulässig.

Freiflächengestaltung

Hofflächen, Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen vorgesehene Bereiche sind mit flüssigkeitsdichtem Belag zu versehen.



Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

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.

4. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

5. Flächen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltungsanlage herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6. 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.

Aufgestellt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Rottenburg, den

Markus Wendel
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner

Anerkannt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Markus Wendel
Bürgermeister