

## Gemeinde Balgheim

### Bebauungsplan „Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I,II,III“

---

#### Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

---

#### 1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Dachformen, Dachneigungen

**Für den Geltungsbereich „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gilt:**

Dachformen und Dachneigungen für Haupt-und Nebengebäude sind freibleibend.

**Für den Geltungsbereich „Mischgebiet“ gilt:**

Dachformen für Haupt-und Nebengebäude, sind freibleibend. Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude ist mit 12 °festgesetzt.

##### 1.2 Dacheindeckungen

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Unbeschichtete kupfer-, zink-, sowie bleigedekte, oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind unzulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Art (z.B. mit dauerhaften Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von metallischen Bestandteilen dauerhaft geschützt sind.

##### 1.3 Dachgestaltung

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdäch – ern über 33° Neigung zulässig, max. Länge 50% der Traufe, Abstand zu Außenwände min. 0.6 m, zur Giebelwand min. 1,5 m.

#### 2. Fassaden- und Außenwandgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Fensterlose Gebäudewände und Fassaden sind ab einer Fläche von ca. 40 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Zulässig sind nur die Materialien: Putz, Werksteinfassungen, Holz und nicht reflektierende Metalle. Ausnahmen können zugelassen werden.

### 3. Gebäudehöhen

#### **Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Siehe Eintragungen im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil, bezogen auf die jeweilige genehmigte Rohfußbodenhöhe. Bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite.

### 4. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.

Lauf-, Wechsel-und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

Sie dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistungen erstellt werden und sind nur zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen sowie Logos dürfen max. 4 m<sup>2</sup> groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.

### 5. Niederspannungs-und Fernmeldefreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu herzustellende Niederspannungs-und Fernmeldefreileitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### 6. Außenantennen

(§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende-und Empfangsanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### 7. Solar- und Photovoltaikanlagenlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar-und/oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach-bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

### 8. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Für Höhenbegrenzungen von Einfriedungen ist die Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

**8.1 Für die Bereiche „eingeschränktes Gewerbegebiet“ u. Mischgebiet“ ist festgesetzt:**

Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 2,0 m Bauhöhe zulässig. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestabstand von ca. 10 cm zum Boden einhalten um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.

**8.2 Für den Bereich „Private Grünflächen“ (Tennisplatz) ist festgesetzt:**

Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 5,0 m Bauhöhe zulässig.

**9. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl-und/oder Gas**

(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.

**10. Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

**Für den Geltungsbereich „Mischgebiet“ gilt:**

Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind als Rasenpflaster mit min.. 20 % Fugenanteil aus Erde-Sandmischung auszuführen und mit niedriger Rasenmischung anzusäen.

**11. Abwasser****Für den gesamten Geltungsbereich gilt:****11.1. Kanalhausanschlüsse**

Für Geschosse in baulichen Anlagen, die unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind DIN gerechte Einrichtungen zur Vermeidung von Rückstau aus öffentlichen Kanalisationen einzurichten.

**11.2. Schmutzwasser**

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als wasserdichte Wanne) ausgeführt werden.

Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die (Schmutzwasser-) Kanalisation eventuell erst nach Vorschaltung von Abwasserbehandlungsanlagen möglich. Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

### 11.3. Niederschlagswasser

Aus Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

Oberflächenwässer von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I u. II“ liegt.

Die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der FfU ( LUBW, 2006) ist zu beachten.

Für die dezentrale Beseitigung für Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist, gem. Niederschlagswasserverordnung, grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 10 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke nördlich der räumlichen Umgrenzung „Steigäcker III“.

### 12. Aufschüttungen, Abgrabungen

#### Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Diese sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30° abzuböschten. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min.0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muß einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m einhalten.

Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig

Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder mit hinterbetonierten Naturstein-Stützmauern einzufassen.

### **13. Hinweise**

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

#### **13.1 Bebaubarkeit von Grundstücken, Geologie**

Als Baugrund ist mächtiger Hangschutt und Hanglehm zu erwarten, der von Gesteinsschichten des braunen Jura unterlagert wird, und bei Geländeveränderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten instabil werden und damit Rutschgefahr hervorgerufen werden kann.

Bauherren wird empfohlen, objektbezogene, geologische Baugrunduntersuchungen, auf eigene Kosten, durch private Gutachter durchführen zu lassen.

#### **13.2 Bodenschutz**

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung als Oberboden im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprunggeländes) nicht überschüttet werden. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling- Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, vom 14.03.2007, bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelung einzuhalten.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden. Baustraßen sind möglichst dort zu planen wo später befestigte Flächen sind. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### 13.3 Grundwasserschutz

Erdarbeiten oder Bohrungen wie z.B. auch Bohrpfahlgründungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt –AWB- gem. § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 37 Abs. 2 WG spätestens 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem Landratsamt –AWB- anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Chemische Einwirkungen, die in das Grundwasser eindringen können sind unbedingt zu vermeiden. Fachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen ist einzuhalten.

### 13.4 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

#### a) Randbefestigungen

Zur Herstellung von Straßenkörpern sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, entlang den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich.

Sie sind von betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

#### b) Mastfundamente

In Bereichen ohne separaten straßenbegleitenden Gehweg können Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken hergestellt werden.

Sie sind von betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

### 13.5 Außenleuchten

#### Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Außenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen

### 14. Ordnungswidrigkeiten

#### Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, werden, auf Grund von § 74 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung, zuwiderhandelt.

Stand: 05.12.2014

Örtliche Bauvorschriften Seite 7 von 7

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den 16.12.2014

.....  
Helmut Götz  
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den 05.12.2014

  
.....  
Dietmar Hagen  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen-Stuttgart