



Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Flachland“**

Regelverfahren

in Geislingen – Binsdorf

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 15.04.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.04.2024 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Zulässig sind flach- und flach geneigte Dächer (Pultdächer) bis max. 20° Dachneigung mit Dachbegrünung vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.9.1.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt allgemein:

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 4,00 m überragen.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

2.2.1 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Oberkante des Baukörpers nicht überragen.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Ansichtsfläche von 50 % der jeweiligen Gebäudeflächen nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung können vom Gemeinderat im Einzelfall erteilt werden.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

2.3.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen und Stützmauern an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen und Stützmauern dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen und Stützmauern jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

2.3.4 Geländemodellierungen

- Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.
- Alle Geländeveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln (Rückhalteraum z.B. Retentionszisterne, Gründach, Muldensystem, ...) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Anschluss erfolgt am geplanten Regenwasserkanal im Plangebiet. Die zulässige Drosselmenge (Drosselabfluss) wird mit $0,0242 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Grundstücksfläche festgelegt.

Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist der Nachweis gemäß DWA-102 zu führen:

- Dachflächen sind der Flächenkategorie I – nicht behandlungsbedürftig zuzuordnen (Mit einer Festsetzung zur Dachbegrünung wird bereits Rückhalt auf der Fläche erzielt, zusätzlich pos. Kühlungseffekt für PV-Anlage).
- Hof- und Verkehrsflächen sind bei DTV 300-15.000 der Kategorie II zugeordnet und damit behandlungsbedürftig.
- Lediglich den Flächen der Kategorie I (gering belastetes Niederschlagswasser) ist weiterhin eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ohne vorherige Behandlung erlaubt.
- Für besonders verschmutzte Betriebsflächen (Umschlag von wassergefährdenden Stoffen, Waschplatz oder Betriebstankstelle etc.) ist im Zuge der Indirekt-Einleitungsverordnung an den kommunalen Schmutzwasserkanal im jeweiligen Bauvorhaben die entsprechende Vorbehandlungen bspw. Ölabscheider erforderlich.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

Auf das der Begründung beigefügte Entwässerungskonzept der Stadt Geislingen wird verwiesen. In Gewerbegebieten bedarf es bei Einleitung in den Regenwasserkanal oder ins Grundwasser gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist zusätzlich zur Baugenehmigung mit einem separaten Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu erwirken.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.04.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den

.....

Oliver Schmid (Bürgermeister)