

Stadt Blumberg

Bebauungsplan „Nordwerk“

Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Flachdach / Satteldach/ Pultdach 0° bis 18 °

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einem extensiven Dachgartensubstrat, Wiesen- Kreuter- Sedum- Mischung, in durchwurzelbarer Stärke des Substrates von mindestens 10 cm Stärke oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Lauf- Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. Sie dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistungen erstellt werden.

3. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu herzustellende Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig

4. 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.

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

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

(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig.

7. Stellplätze

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

8. Abwasser

8.1. Kanalhausanschlüsse

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

8.2 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 Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich. Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

8.3 Niederschlagswasser

Der Abfluss von Niederschlagswasser soll sich gegenüber dem ursprünglichen bzw. natürlichen Zustand nicht beschleunigen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachhaltig verändern, zu

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

9. Öffentliches Gewässer

9.1 Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist nördlich der bestehenden gemäß § 68b Abs. 2 WG ein Gewässerrandstreifen von 10 m festzusetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB). Die Hinweise auf den § 38 Abs.4 i.V.m. § 68b Abs. 3 und 4 WHG über die Ge- und Verbote in Gewässerrandstreifen sind zu beachten.

9.2 Entwässerungskonzept

Zum Bebauungsplan ist ein verbales Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt worden (Teil 5).

Eine detaillierte Niederschlagswasserbewirtschaftung ist jeweils mit den Bauantragsunterlagen einzureichen, da die konkrete Bebauung derzeit noch nicht bekannt ist.

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

Bei der Nutzung von Regenwasser über Zisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten und Brauchwasser aus der Niederschlagswassernutzung vom Trinkwasserleitungssystem strikt getrennt zu halten.

10. Hinweise

10.1 Bebaubarkeit von Grundstücken

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

10.2 Gestaltung von nicht bebaubaren Grundstücken

Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Grünordnungsplanes, Büro k3 LandschaftsArchitektur vom **05.11.2013**, Anlage 4 Teil B der Satzung, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen, vor umweltschädlichen Beeinflussungen zu schützen und extensiv zu pflegen.

10.3 Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Kulturboden 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 antransportiert und 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 Bundes Bodenschutz- 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.

10.4 Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren. Kulturboden sollte möglichst nicht befahren werden. Durch Befahren mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Baustraßen sollten möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

10.5 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Die im Planungsbereich vorliegende Altstandorte sind als sogenannte B-Fälle eingestuft. Das bedeutet, dass bei einer Nutzungsänderung eine Neubewertung der Umweltgefährdung in Form einer erneuten Bodenuntersuchung gem. den Anhängen 1 und 2 der BBodSchV erforderlich ist. Soweit sich durch Erkundungs- oder Baumaßnahme Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt –Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen sowie bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Weiterhin sind Abbruch- und Rückbaumaßnahmen fachgutachterlich zu begleiten.

10.6 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 10m 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.

10.7 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

a) Randbefestigungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers 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.

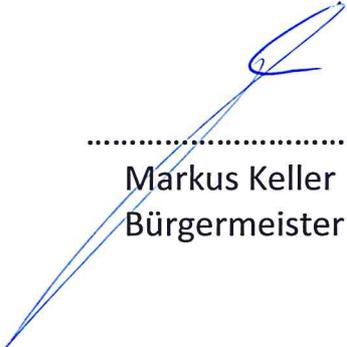
Stand: 05.11.2013

Örtliche Bauvorschriften Seite 6 von 6

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Blumberg, den 06. FEB. 2014



.....
Markus Keller
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Hüfingen, den 05.11.2013



.....
Ewald Gut
Freier Architekt
78183 Hüfingen