

Gemeinde Buchheim

Bebauungsplan „Brandstatt I - III“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Vorentwurf

18. März 2019



Gemeinde Buchheim

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Brandstatt I - III“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 18.03.2019

Auftraggeber: Gemeinde Buchheim
Rathausstr. 4
88637 Buchheim

Ansprechpartnerin: Frau Bürgermeisterin Claudette Kölzow
Tel. 07777 311
info@gemeindebuchheim.de

Verfahrensbetreuend: Verbandsbauamt GVV Donau – Heuberg
Kirchplatz 2
78567 Fridingen a. D.
Ansprechpartner:
Aldo Menean
Tel. 0 74 63/8 37-41
aldo.menean@donau-heuberg.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

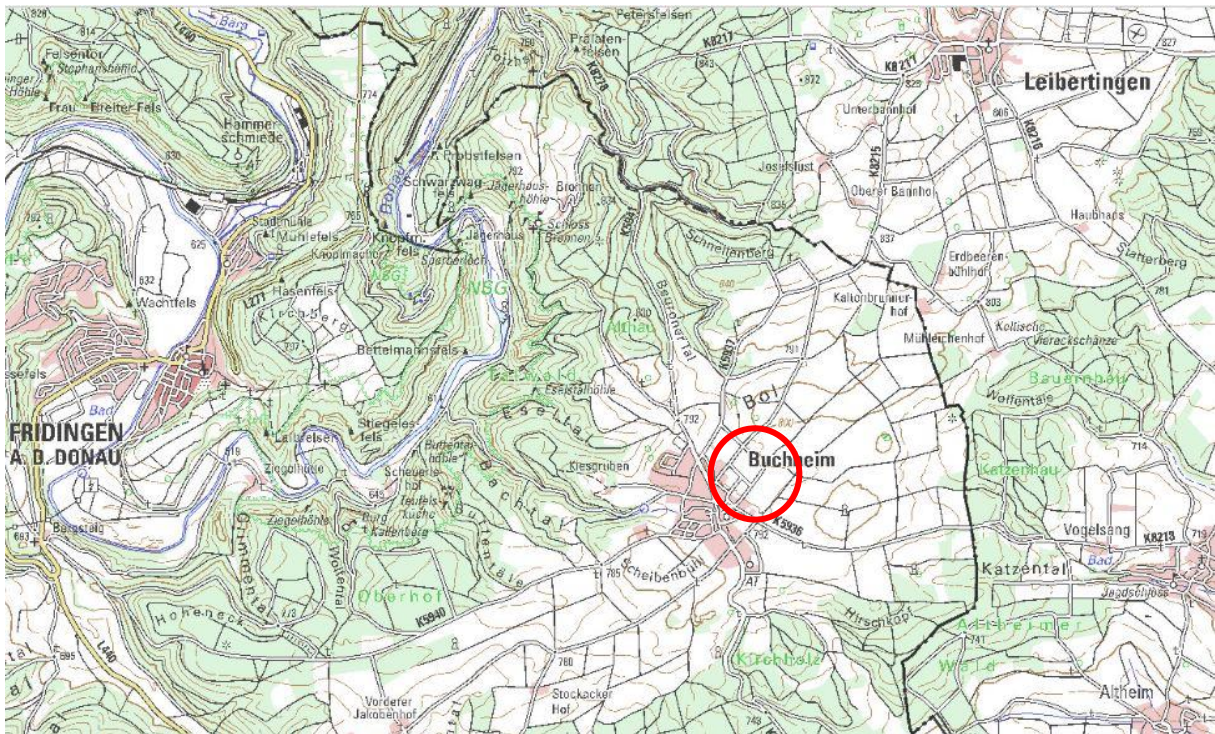
Bearbeitung: M. Sc. Maritta Wolf
m.wolf@365grad.com
Tel. 07551 949558-15

In Kooperation mit planungfuchs
Dip Ing. (FH) Waltraut Fuchs
Architektin / Stadtplanerin
Seestraße 41
78315 Radolfzell
mail@planungfuchs.de
07732 988 2550

INHALTSVERZEICHNIS

1. Übersichtskarte
2. Rechtsgrundlagen
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung
5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. ÜBERSICHTSKARTE



2. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Örtliche Bauvorschriften

GD / FD

1. Dachform

- 1.1. Zulässig sind geneigte Dächer als
- Satteldach
 - Zeltdach
 - Pultdach
 - Versetzte Pultdächer

 - Flachdächer

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Aufbauhöhe der Substratschicht min. 10 cm

Ausführungshinweise unter 1.. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

max. 20°

2. Dachneigung

Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

3. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind maximal bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig und sind mindestens 0,50 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, zu Wirtschaftswegen oder zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Hecken auszuführen. Einfriedungen aus Metall sind zu begrünen.

Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zu erstellen.

4. Grundstücksgestaltung

Garagenzufahrten, Stellplätze und Eingänge sind entweder mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster und wassergebundene Decke) herzustellen oder über Rinnen und /oder entsprechendem Gefälle in angrenzende, eigene Grünflächen / Mulden zu versickern.

Containerstandorte, Umschlagplätze etc. für wassergefährdende Stoffe und Lager- bzw. Stellflächen auf welchen wassergefährdende Stoffe auftreten können (z. B. Lagerung von Fahrzeugen, Maschinen o. ä.), sind zu befestigen und zu überdachen. Erforderliche Bodenabläufe sind getrennt vom Oberflächenwasser zu sammeln und der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

5. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und zu versickern. Das auf den befestigten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser muss über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenzone breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Auf das DWA-M153 und das DWA-A 138 wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in die Retentionsmulden geleitet.

Punktförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

6. Überfahrtsregelung für Zufahrten im Bereich der öffentlichen Mulden

Die Herstellung der Zufahrten und Zugänge im Bereich der öffentlichen straßenbegleitenden Retentionsmulden erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach konkreter Festlegung der geplanten Grundstückszufahrten bzw. Zugänge. Die öffentliche Mulde entlang der Straße ist während der Bauphase nur im Bereich der im Baugesuch festgesetzten Zufahrt mit Baufahrzeugen zu überfahren. Die Zufahrtsbreite ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren (maximal 6 m Breite). Bei der Herstellung der Zufahrten ist die Funktionsweise der Mulde durch geeignete Maßnahmen (Auspflasterung, Verdohlung, etc.) sicherzustellen.

Begründung Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zur Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Es werden deshalb Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere Dachform und -neigung und zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Gewerbegrundstücke festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften dienen weiterhin der Gestaltung des neuen Ortsrands.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen leisten zudem einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

In den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sind Ausführungshinweise zur Dachbegrünung übernommen

Hinweise

1. **Dachbegrünung (ggf. mit PV-Anlagen) als (Teil-)Alternative zu Zisternen und Entwässerungsmulde**

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° können als (Teil-)Alternative zu Entwässerungsmulden und Zisternen begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung / Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig