

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Fassaden

Großflächig aufgebrachte grelle Farben und glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Fassadenbegrünungen mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds sind zulässig.

1.2. Dachform

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind die Hauptdächer als Sheddach (ShD), Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (gD) mit einer Dachneigung bis DN 15° zu errichten.

1.3. Dachdeckung

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleiblechen sind unzulässig.

Die Dächer sind mindestens im festgesetzten Umfang extensiv zu begrünen.

1.4. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen und mit dem Pflanzgebot PFG 3 (Dachbegrünung) vereinbar sind. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachfläche besteht davon unabhängig.

Durch die Anlagen zur Einsparung von Primärenergie bedingte Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 1,0 m sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m.

Werbeanlagen sind innerhalb der an die Erschließungsstraße angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 3,0 m.

Grundsätzlich zulässig sind freiwachsende Hecken und Schnitthecken.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe, Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“, des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015).

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, umgehend zu verständigen. Altlastenbereiche mit Kraftstoff-Belastungen im Untergrund sind aus der ehemaligen US-amerikanischen Nutzung bekannt. Die daraus analysierten Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Aushubmaßnahmen im Bereich aufgefüllter und belasteter Böden sind – nach Absprachen mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt - durch einen Altlastengutachter zu begleiten.

4. Archäologische Bodenfunde

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. Berücksichtigung der Meldepflicht gemäß § 20 DSchG bei zufälligen Funden im Zuge der Bautätigkeit.

5. Entwässerung

Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Die Dach- und Hofflächen sind generell an das Regenwassersystem anzuschließen. Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.

5. Vogelschlag an Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Insofern obige Ausführungen im Widerspruch zu Vorschriften geltender Arbeitsschutzrichtlinien stehen, ist vorrangig der Arbeitsschutz zu beachten.