

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan  
„GÖLDERN – OST“

---

## 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

### 1.1 DÄCHER

Dachform: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 6°.  
Sheddächer dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen; dabei ist Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

Die Dächer sind in den Bereichen, in denen keine Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie aufgestellt werden, extensiv zu begrünen.

### 1.2 AUSSENGESTALTUNG

Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

## 2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

### 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf und an Dächern
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen.

*Hinweis: Ziff. 12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu beachten.*

### 2.2 Je Gebäude sind max. 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m<sup>2</sup> zulässig. Davon kann eine Anlage ausnahmsweise in Form eines Pylons mit einer obersten Höhenbegrenzung von max. der Höhe des Gebäudes errichtet werden, jedoch nur ein Pylon je Grundstück.

Ausnahmen von der Anzahl und von der Größe bis max. 6,25 m<sup>2</sup> sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

### 2.3 Im Eingangsbereich in das Gewerbegebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Sammelhinweiswerbeanlage zur Orientierung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.

## 3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

### 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 3.2 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder Drainfugenpflaster) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und La-

gerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist oder die mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

- 3.3 Im Gewerbegebiet darf je Grundstück max. eine Zufahrt mit einer Breite von max. 10,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils max. 10 m angelegt werden.  
Im Sondergebiet darf max. eine Zufahrt mit einer Breite von max. 11,0 m angelegt werden.
- 3.4 Im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 3 m breite Streifen festgesetzt, die zu begrünen sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke). Diese Streifen dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden.  
In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.
- 3.5 Aufschüttungen - Abgrabungen  
Das vorhandene Gelände ist bis auf Straßenhöhe anzufüllen bzw. abzutragen. Dabei dürfen in den straßenbegleitenden 3 m breiten Streifen Mulden vorgesehen werden.
- 3.6 Offene Lagerflächen sind zwischen der Bebauung entlang der Kindlebildstraße und der Bebauung parallel zur B 33 und den jeweiligen straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass sie von den genannten Straßen aus nicht einzusehen sind.
- 3.7 Containerstandplätze (Müll- und Wertstoffsammelstellen) sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauer, Abpflanzungen) abzuschirmen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

#### 4. **HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER** **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Stärke zur Versickerung zu bringen. Unter den Versickerungsflächen sind Drainageschichten und Leitungen anzubringen. Die Drainageleitungen können an die angrenzenden öffentlichen Drainageleitungen angeschlossen werden. An der Grundstücksgrenze ist ein Kontrollschacht anzuordnen.

#### 5. **GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Öffentliche und private Pkw-Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Drainfugenpflaster.

#### 6. **EINFRIEDUNGEN** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 6.1 Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Blickdichte Zäune (Holzzäune, Mauern u.ä.) sind unzulässig.
- 6.2 Im Bereich der zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind nur blickdurchlässige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune o.ä. zulässig. Sie sind so am Rand der zu

begrünenden Fläche zu platzieren, dass die Pflege des Schilfröhricht nicht behindert wird.

- 6.3 Im Bereich von Entwässerungsmulden und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

## **7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN**

**§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.

Reichenau, den 26.05.2014 / 02.12.2014