

# Teil B -2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B-2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Ziele der Planung**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ´Gewerbegebiet Buchäcker IV´ überein. Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf den örtlichen Bauvorschriften zur 4. Bebauungsplanänderung des Gewerbegebiets Buchäcker bzw. in Teilen aus den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker II" aufbauend entwickelt im Sinne einer ganzheitlichen Gestaltung und Planung.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die örtliche und gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper und der Werbeanlagen in die Umgebung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt. Von besondere Bedeutung sind dabei die Sichtbeziehungen von Bonfeld, so dass dieser Belang besonders berücksichtigt ist.

In diesem Sinne regeln die örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich Materialien und Fassadengliederung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung sowie zu Böschungen und Stützmauern, Antennen und Niederspannungsfreileitungen.

### **6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Entsprechend der Eigenart des Umfelds und zur gestalterischen Einbettung in die Landschaft werden maximale Dachneigungen vorgeschrieben.

Die Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer durch Lichtreflexion lassen ausreichend Gestaltungsspielräume.

Die Dachbegrünung wird aufgrund seiner gestalterischen Qualität für das Orts- und Landschaftsbild in Analogie zum Bebauungsplan vorgeschrieben.

Zur gestalterischen Auflockerung und zur Vermeidung zu massiger, eintöniger Fassadenabschnitte wird die optische Untergliederung der Fassaden selbst oder in der Ansicht von Außen vorgeschrieben. Hierzu werden verschiedene Möglichkeiten eröffnet.

### 6.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe sowie Art begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich, um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen und minimierend Fremdwerbung auszuschließen. Um gestalterisch nicht zu dominant zu werden, dürfen Werbeanlagen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen und ihre Größe wird auf max. 20 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite sowie ihr Maß auf max. 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

Lichtwerbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegter visueller Information werden zur Vermeidung von aufgrund damit verbundener Störungseffekte in der landschaftlichen und baulichen Umgebung und zum Schutz der Verkehrssicherheit vor Ablenkung nicht zugelassen.

### 6.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur Vermeidung störender Zäsurwirkungen im Ortsbild sind Einfriedungen in ihrer Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzt. Ergänzend ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### 6.5 Unbebaute Flächen und Vorgärten

Die Gestaltung der unbebauten Flächen durch lose Material- und Steinschüttungen wird ausgeschlossen, um den Schutz der Freiraumgestaltung grünordnerisch oder durch notwendige, wohlgestaltete Bodenbeläge zu unterstützen.

### 6.6 Bewegliche Abfallsammelbehälter

Standfläche für Abfallbehältnisse sollen der Sicht entzogen und so einer Verschlechterung des Ortsbildes vorbeugen.

### 6.7 Böschungen und Stützmauern

Die Höhengliederung der Böschungen/Stützmauern dient der Vermeidung zu wuchtiger optischer Zäsuren oder Stützwände. Sie sollen sich gestalterisch in die

Landschaft einfügen und daher bei einer gewissen Größe grünordnerisch gegliedert und gestaltet werden sowie keinen zu starken Höhenversatz zum Nachbargrundstück darstellen.

### **6.8 Antennen und Niederspannungsleitungen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. im Sinne einer architektonisch guten Gebäudegestaltung ist die Lage von Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) und Niederspannungsleitungen begrenzt.

### **6.9 Niederschlagswassernutzung und Versickerung**

Im Sinne der grundwassergerechten Entwässerungskonzeption und eines fach- und zeitgerechten Umgangs mit Niederschlagswasser werden u.a. ein Trennsystem mit Schmutzfangzellen und externer Mulde sowie ggf. – Brauchwasserzisterne, vorgeschrieben.