

## **Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Henkerberg V“, Gemeinde Owingen.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen als Satzung beschlossen.

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Versickerung, Retention + Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Henkerberg V“, Owingen, entspricht.

#### **2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

##### **2.2 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0 - 5°
- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Satteldächer, Dachneigung 5 - 35°

### **2.3 Dacheindeckung**

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien.

### **2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

### **2.5 Farbgestaltung**

Es sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Fahnen sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet unzulässig.

### **3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen,

## Gemeinde Owingen - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Henkerberg V“

zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Pflanzgeboten für Bäume ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m<sup>2</sup> überbauter Fläche jeweils 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb von Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße und für je eine Zufahrt von der Erschließungsstraße auf die jeweiligen Betriebsgrundstücke zulässig.

#### **4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Der Überlauf ist an den Kanal anzuschließen.

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Owingen übereinstimmt.



Owingen, den 17.01.2006

*Günther Former*  
Günther Former  
Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**  
Fassadenverkleidung aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben wird zugunsten der Ortsrandgestaltung ausgeschlossen.

- **Gestaltung der Freiflächen**  
Versiegelte Flächen sind nur im Bereich der Strassen zulässig. Alle anderen Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes ist zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

- **Werbeanlagen, Automaten**  
Dem Gebietstyp entsprechend, sind Werbeanlagen und Automaten zulässig. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage dürfen sie jedoch nur unterhalb der Traufen und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Fahnen sind generell unzulässig, da diese das Ortsrand- und Landschaftsbild empfindlich stören würden.

- **Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**  
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll in offenen Mulden abgeleitet und versickert werden. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) werden Bestandteil der Gestaltungskonzeption.

Owingen, 17.01.2006



*Günther Former*  
Günther Former  
Bürgermeister

Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL