Stadt Leonberg Pl. Ber. 05.02.–1/2
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“
M 1 : 500

Bezugsplan: Bebauungsplan „Ramtel II“
Inkraftgetreten: 19.02.1982

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	**22.02.2006**
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	**22.05.2007**
Auslegung bekannt gemacht	am	**21.06.2007**
Öffentlich ausgelegt vom **02.07.2007**	bis	**03.08.2007**
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	**02.10.2007**
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	**18.10.2007**
Ausgefertigt: Leonberg, den		**03.10.2007**

Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den 07.05.2007/03.09.2007 Aufgestellt:
Gefertigt:

Stadtplanungsamt

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), 31.07.2006
© Landratsamt Böblingen, Amt für Vermessung und Flurordnung (www.landkreis-boeblingen.de)

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

SO (Alten- u. Pflegeheim) — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

OK 409,0 m über NN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Wasserflächen
hier: verdolter Wassergraben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pfg — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pfb — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Umgrenzung der Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

V — Grünflächen, Nutzungsart Verkehrsgrün

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

	Dachform, Dachneigung
FD	Flachdach
D von 0° bis 15°	Dachneigung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudeteile - max. Oberkante
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

nachrichtliche Übernahme:
bestehende Bäume

TEXTTEIL – Bebauungsplan
Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)

mit den jeweiligen gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe1) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte, Fachmärkte).
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmsweise können im GEe 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind allgemein zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe2) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe2) sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind folgende Gewerbebetriebe:
Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte, Fachmärkte); Transport-, Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen; Lagerhäuser und Lagerplätze; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmsweise können im GEe 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen sind allgemein zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 **Sondergebiet (SO)** (§ 11 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegeheim"
Zulässig sind nur Einrichtungen, die der Betreuung und Pflege alter Menschen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

2.2 **Geschossflächenzahl, Geschossfläche** (§ 20 BauNVO)
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 und 18 BauNVO)
Dachoberkanten (OK)
Die Höhe der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) im Normalnullsystem (Neues System).

Notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m oberhalb der festgesetzten Höhe (OK) zugelassen (§ 16 Abs. 6 BauNVO):

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan

Baugrenzen
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden, wobei die Summe der untergeordneten Gebäudeteile nicht mehr als 30% der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche, freizuhalten.
Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung.

6. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Festlegung im Lageplan

Verkehrsflächen
siehe Eintrag im Lageplan

Mischverkehrsflächen
Die festgelegte Mischverkehrsfläche dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

Verkehrsgrünflächen
Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Entlang der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

7. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes verläuft unter dem öffentlichen Gehweg auf der Südseite und in Teilen unter der Straßenfläche der Böblinger Straße der verdolte Mühlgraben (Gewässer 2. Ordnung).

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden im SO-Gebiet und GEe 1
Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind in den gekennzeichneten Bereichen erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

An den gekennzeichneten Bereichen nordwestlich entlang der zur Neuen Ramtelstraße orientierten Baugrenzen sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. An den gekennzeichneten Bereichen westlich, südlich und östlich sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III zu erfüllen.

Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in den Wohn- und Schlafräumen sind im SO-Gebiet an allen Seiten und im GEe 1 mit Ausnahme der Südseite entlang der Böblinger Straße entsprechend Belüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass eine vollständige mechanische Lüftung ohne zusätzliche Fensterlüftung ganzjährig möglich ist.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2006 und den Messbericht vom März 2007 wird verwiesen.

8.2 Lärmkontingentierung eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)
Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden. Dies ist der Fall, wenn in den eingeschränkten Gewerbegebieten die Schallabstrahlung pro Quadratmeter in den Zeitbereichen tags und nachts folgende Werte nicht überschreitet:

Teilfläche	Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel L''_{WA} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
GEe 1	56	41
GEe 2	60	45

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2006 wird verwiesen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 **Pflanzgebot** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pfg Wildhecken

Die mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Dachbegrünung

Im Bereich der Flachdächer (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe Pflanzliste 4).

Einzelbäume

Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch eine gleichartige Ersatzpflanzung zu schaffen.

Pro 100 m² tatsächlich überbauter Fläche ist darüber hinaus 1 einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 3 zu pflanzen

In den gekennzeichneten Flächen ist eine Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen unter Verwendung standortgerechter Laubholzarten vorgeschrieben.

9.2 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pfb Streuobstwiese

Die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche dient der Ortrandgestaltung und als Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Obsthochstämme sind durch Obsthochstämme (siehe Pflanzliste 1) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Einzelbäume

Die ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend Pflanzliste 3 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf die „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ des Planungsamtes vom Mai 2007 wird verwiesen.

10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sowie für Stützmauern werden entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan als Bestandteil der Verkehrsanlagen festgesetzt. Hinter den Stützmauern wird eine Fläche auf den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite, die der Höhe der Stützmauer (gemessen vom Fundament bis zur Krone) entspricht, jedoch mindestens 2,0 m beträgt, für erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) und als notwendige Arbeitsflächen festgesetzt.
Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

B. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird eine Teilfläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche befand sich eine Eigenverbrauchertankstelle. Untergrundverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Vor einer baulichen Veränderung ist das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt anzuhören.

2.. Verkehrslärm - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5BauGB)
Das Sondergebiet (SO) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 1) werden als Fläche gekennzeichnet, an denen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 besteht.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

2. Grundwasser

2.1 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

2.2 Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein UG umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

2.3 Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3. Bodenschutz / Altlasten

Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 18731.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenfläche (siehe B. Kennzeichnungen).
Sollte bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4. Pflichten Eigentümer (§ 126 Abs.1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Fachgutachten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten:

Schalltechnisches Gutachten (Lärmschutz)
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juli 2006
Lärmsituation Sondergebiet – Schallpegelmessungen
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom März 2007

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Michael Kübler, Planungsamt,
Stadt Leonberg, vom Mai 2007
dienen der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten.

Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)

mit den jeweiligen Änderungen.

Im Geltungsbereich der "Satzung über die örtlichen Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig.
Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert und sie sich städtebaulich einfügen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen und eine maximale Größe von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.
Je Grundstück ist eine selbständige Werbeanlage (z. B. Werbepylon) zulässig.
Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 1,0 m Höhe sind nicht zulässig.

2.2 Im Bereich des SO-Gebietes sowie des GEe 1, an der Nordfassade zur Neuen Ramtelstraße hin, sind Werbeanlagen nur an der Fassade, soweit diese nicht über die Fassade hinausgehen, zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) herzustellen.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Grünflächen, Stellplätze mit Zufahrten und Gehwege zulässig.

E. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.