

# Örtliche Bauvorschriften

## über die Anforderungen an Werbeanlagen, die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, die Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und über Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten (ÖBV Gewerbegebiete)

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 21.07.2004 aufgrund der Ermächtigung in § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg diese Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 064.D, 072.A, 065.1 und 210.B. Er ergibt sich aus der beigefügten Karte, die als Anlage Teil der Satzung ist. Die Satzung gilt

- bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben,
- für Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 20 m<sup>3</sup> sowie
- für Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

### 2. Werbeanlagen

- 2.1 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 2.2 Die Summe der Ansichtsflächen einer freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Großflächen-Werbetafeln mit Fremdwerbung dürfen bis 50 m Straßenfrontlänge 10 m<sup>2</sup>, bei größeren Straßenfrontlängen 20 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.
- 2.3 Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser- Lichteffekten und „Sky-Beamer“.

### 3. Unbebaute Flächen

- 3.1 Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).
- 3.2 Bodenversiegelung ist nur im erforderlichen Umfang zulässig. Bei befestigten Flächen ist der Abflussbeiwert  $\Psi$  so gering wie möglich zu halten; der Unterbau muss entsprechend wasser-durchlässig sein. Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden:
  - a) Schotterrasen ( $\Psi$  0,2- 0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehrflächen),
  - b) Rasengittersteine ( $\Psi$  0,4- 0,6) für Kfz-Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr,
  - c) Pflaster mit offenen Fugen ( $\Psi$  0,6- 0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr,
  - d) Verbundpflaster, Plattenbeläge ( $\Psi$  0,8- 0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,
  - e) Beton- und Asphaltdecken ( $\Psi$  0,9- 1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

3.3 An Grundstücksgrenzen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und nicht angebaut werden, ist ein Grünstreifen von mindestens 2,0 m Breite anzulegen, der mit standort-einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

3.4 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (8 Stellplätze) durch einen standortgerechten Baum zu beschatten; je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### **4. Einfriedigungen**

4.1 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

4.3 Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind.

#### **5. Zisternen**

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (wie z.B. Zisternen, Teichen, Versickerungsmulden) mit einer Mindestspeichergröße von 2,0 m<sup>3</sup> zu sammeln; pro m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 0,03 m<sup>3</sup> zu veranschlagen. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet oder versickert wird, ist ein Drosselabfluss in die Kanalisation von ca. 0,1 l/s zu gewährleisten.

#### **6. Abweichungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die in § 56 LBO genannten Voraussetzungen vorliegen.

#### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Absatz 3 Nr.2 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### **8. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weinheim, 26.07.2004

( Oberbürgermeister )

# Begründung

## der Örtlichen Bauvorschriften in Gewerbegebieten

Stand 21.06.04

### 1. Anlass und Erfordernis

Durch die Änderung bzw. Aufhebung alter Bebauungspläne treten auch auf Grundlage der Landesbauordnung erlassene Bauvorschriften außer Kraft. Diese Bauvorschriften waren zum Teil sehr weitgehend, teilweise aber auch nicht ausreichend, um die Gestaltung der Grundstücke in Gewerbegebieten zufriedenstellend zu regeln.

Darüber hinaus haben sich im Laufe der Zeit gesetzliche und gestalterische Anforderungen, aber auch technische Gestaltungsmöglichkeiten geändert, so dass die verschiedenen Gewerbegebiete je nach deren Alter unterschiedlich gestaltet sind. Deswegen ist die Satzung "ÖBV Gewerbegebiete" erforderlich, um einheitliche Vorschriften für die bestehenden Gewerbegebiete zu erhalten.

Des Weiteren ist es gerade im Rheintal erforderlich, Überschwemmungen zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Deshalb soll von der Ermächtigung der Landesregierung für Bestimmungen zur Herstellung von „Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser“ Gebrauch gemacht werden (§ 74 Absatz 3 Nr. 2 LBO).

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung soll für die bezeichneten älteren Gewerbegebiete Weinheims gelten, in denen teilweise äußerst geringe Gestaltungsanforderungen gestellt wurden. Die bis dahin geltenden Bebauungspläne wurden am 21.05.2003 aufgehoben.

Die Satzung soll jedoch nur bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten angewendet werden; eine Verpflichtung der Anpassung des Bestandes ohne dessen Änderung wäre zwar wünschenswert, ist aber in der Praxis nicht durchsetzbar.

### 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebs. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebiets deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild

beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben sind dabei positiver zu beurteilen als flächige Werbeanlagen. Deswegen können bei einem Schriftzug mit Einzelbuchstaben die Außenmaße der Schrift zugrundegelegt werden, so dass größere Buchstaben möglich sind als bei flächigen Werbeanlagen.

Darüber hinaus wurde wiederholt die Aufstellung von großflächigen Werbetafeln (2,6 m hoch 3,7 m breit, ca. 10 m<sup>2</sup>) beantragt. In Wohngebieten und Mischgebieten ist die Möglichkeit der Verhinderung bzw. Steuerung durch das Bauordnungsrecht durchaus gegeben. In Gewerbegebieten sollte deren Anzahl begrenzt werden, um gegebenenfalls eine ortsbildbeeinträchtigende oder verunstaltende Häufungen verhindern zu können.

Werbeanlagen mit Laser-Lichteffekten und sogenannte „Sky-Beamer“ sollen nicht zugelassen werden, um insbesondere das nächtliche Erscheinungsbild der Stadt nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere die Ansicht der Stadtsilhouette mit den angestrahlten zwei Burgen und dem Schloss soll von Westen her nicht gestört werden.

### 4. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Nicht überbaute Flächen müssen gemäß § 9 der Landesbauordnung Grünflächen sein. Die Entsiegelung funktionslos gewordener Flächen in bestehenden Gewerbegebieten ist nicht automatisch die Folge bei der Übernahme eines Gewerbegrundstücks. Bei totaler Versiegelung ist der Restboden fossilisiert und damit sämtlicher natürlicher Funktionen beraubt, Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität sind hoch. Um die Bodenfunktionen dort wieder herzustellen, wo keine Nutzung stattfindet, wurde die Entsiegelung ausdrücklich genannt. Dies ist natürlich nur auf Flächen ohne Altlasten oder Altlastenverdacht möglich.

Eine Versiegelung des Bodens soll nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es notwendig ist, da Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser einschränkt. Versickerung soll zur

Gewährleistung der Neubildung, Bindung und Reinhaltung des Grundwassers, zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit zur Stabilisierung des Wasserhaushalts weitestgehend ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der Materialien für unterschiedlich genutzte Flächen kann, wenn auch in geringerem Maße, eine Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin stattfinden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder Bodenkontaminationen eintreten könnten, da der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung oberste Priorität hat.

Darüber hinaus kann durch rauere und begrünte Befestigungsflächen Wasser besser verdunsten und somit eine Temperaturerhöhung und eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas vermeiden.

Die Eingrünung eines Gewerbegrundstücks sowie auch die Begrünung von Stellplätzen ist wichtig für das Ort- und Landschaftsbild. Gewerbegrundstücke weisen diesbezüglich häufig Mängel auf. Ein mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Grünstreifen an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein Baum je 8 Stellplätzen ist dabei als Mindeststandard zu betrachten.

## 5. Einfriedigungen

Die Höhe von massiven Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder andere geschlossene Konstruktionen wurde zum öffentlichen Verkehrsraum hin vorgeschrieben, um die städtebauliche Wirksamkeit der oben beschriebenen Eingrünung des Gewerbegrundstücks zu gewährleisten.

Höhere geschlossene Einfriedigungen können das Ortsbild sehr negativ beeinflussen und sollen deshalb von der Straßengrenze abgerückt werden, um damit den öffentlichen Raum offen zu gestalten und zwischen Gehweg und Einfriedigung eine Begrünung zu ermöglichen.

Die Gestaltung von Einfriedigungen wird bei Gewerbebetrieben oft vernachlässigt. Unverputzte Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen kön-

nen dabei ein äußerst unschönes Ortsbild verursachen und sollen daher verputzt werden.

Auch überdimensionierte Grundstückseinfahrten, die in der Regel betoniert oder asphaltiert sind, können das Straßenbild beeinträchtigen. Bei einer Breite von 6,0 m ist bei einem Straßenquerschnitt von 6,0 m Fahrbahn und 1,5 m Gehweg ein bequemes Ein- und Ausbiegen von Lastkraftwagen in das Grundstück möglich.

## 6. Zisternen

Zu den vielfältigen Ursachen der Überschwemmungskatastrophen der letzten Jahre zählt auch die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung, da sie zu einer Vergrößerung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagsabflusses beiträgt. Darüber hinaus gab es in der Region in den letzten Jahren bereits einige Wassernotstände. Daher werden in § 1 Absatz 5 Nr. 7 BauGB Städte und Gemeinden verpflichtet, bei der Bauleitplanung Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts weitgehend zu vermeiden.

Mit der Speicherung des Regenwassers soll ein Beitrag zur Verringerung des Grundwasserverbrauchs und zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser in den Vorfluter geleistet werden (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Nebeneffekt kann die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung, Gartenbewässerung, gewerbliche Zwecke oder dessen Versickerung sein, wodurch ein Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung zumindest teilweise ausgeglichen werden kann.

Des Weiteren ist die Kapazität der Kanalisation im Stadtgebiet an den Grenzen ihrer Belastbarkeit angelangt, so dass eine Reduzierung des Regenwasserabflusses die Erforderlichkeit der Anlage weiterer dezentraler Regenrückhaltungen verringern kann.

Amt für Stadtentwicklung, 21.06.04