

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer mit Dachüberstand zugelassen.

2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.3 Als Dacheindeckung für Haupt- und Nebengebäude ist nur rote bis rotbraune Ziegelseindeckung zulässig. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.4 Garagen und Carports müssen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden (Ausnahme: Garagen und Carports in gesondert ausgewiesenen Zonen) und sind mit einem Dach zu versehen, das in Neigung und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

2.1.5 Garagen und Carports, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Die Dachneigung muß übereinstimmen.

2.1.6 Als Ausnahme können für Nebengebäude flachgeneigte, begrünte Dachflächen zugelassen werden. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

2.1.7 Für Grenzgaragen darf die Dachneigung auch das Mindestmaß unterschreiten, sofern dies zur Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 (1) Nr. 1 LBO erforderlich ist.

- 2.1.8 Als Dachform für Carports sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 30° zulässig.
- 2.1.9 Carports sind seitlich mit hochwachsenden Rankgehölzen zu begrünen.
- 2.2 **Antennen (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)**
- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3 **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- 2.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4 **Außenanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.4.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5 **Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m über angrenzender Verkehrs- oder Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht und das Pflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.6 **Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.
- 2.7 **Regenwasserversickerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.7.1 Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich der Grundstücke
- in geeigneten Vorrichtungen zu sammeln (z.B. Zisternen), deren Kapazität pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen muß. Ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation ist sicherzustellen, und die Genehmigung ist bei der Gemeinde zu beantragen,
  - oder
  - im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.7.2 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

### 3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1 Abfallwirtschaft

- 3.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

#### 3.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach §34 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### 3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist insofern darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 3.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.3.1.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.3.1.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.3.1.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.3.1.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.4 Fernmeldeanlagen

3.4.1 Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen bei:

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Offenburg Ressort BZN 64, Postfach 20  
79095 Freiburg, Tel.:0761/284-6610, Fax.:0761/284-6699.

### 3.5 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schallstadt, den 16.09.1997.

  
Dieter Rehm  
Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL. INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

  
Der Planverfasser

## Bebauungsvorschriften

Seite 6 von 6

### 3.6 (\*) Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Bremgarten

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten.

Da die Bezugshöhen nach § 12 Abs. 3 Nr. 2b von 312,02 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung nur dann erforderlich, wenn die vorgenannten Höhen von Bauvorhaben, Hindernissen, wie Masten, Freileitungen und ähnlichem überschritten werden. Sollte die Bezugshöhe überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

Über eine mögliche Lärmbelästigung durch den am Sonderlandeplatz Bremgarten stattfindenden Flugbetrieb wird hingewiesen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist in den Auflagen der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, daß die Aufstellung von Baukränen und Baustelleneinrichtungen, sowie Hindernissen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als Luftfahrtsbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhe überschritten wird.

Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans oder ähnlichem vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg als Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Das als Anlage beigefügte Beiblatt ist zu beachten und den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen.

(\*) ergänzt gemäß Maßgabe des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (sh. Schreiben vom 20.11.1997).

Schallstadt, 24.11.1997

  
Dieter Rehm  
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Auf der Breite" stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 16.9.1997 überein.

79227 Schallstadt, den 25.11.1997

  
Dieter Rehm  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan "Auf der Breite" wurde im Mitteilungsblatt Nr. 48 der Gemeinde Schallstadt vom 28.11.1997 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

79227 Schallstadt, den 1.12.1997

  
Dieter Rehm  
Bürgermeister





# REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Regierungspräsidium Freiburg • 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br., den 17.11.1997

Bearbeiter(in): Herr Ast

Durchwahl (0761) 208- 1735

Aktenzeichen: 27-3846 SLP  
(Bitte bei Antwort angeben) Bremgarten 15/8  
Schallstadt

## M E R K B L A T T

für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereiches

Die luftfahrtrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben innerhalb eines Bauschutzbereiches gem. §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1961 (BGBl. I S. 61) sowie die baurechtliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde schließen nicht die Genehmigung zur Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw., die die genehmigungspflichtige Höhe im jeweiligen Bereich eines Bauschutzbereiches überschreiten, ein.

In diesem Falle ist allein das Regierungspräsidium Freiburg - Referat 27 - zivile Luftfahrtbehörde gem. § 15 des Luftverkehrsgesetzes Genehmigungsbehörde.

Der Umfang des Bauschutzbereiches und die je nach Standort der Baustelleneinrichtung genehmigungspflichtige Höhe nach dem LuftVG können beim Regierungspräsidium und bei der zuständigen Baurechtsbehörde erfragt werden.

Die Genehmigung ist durch die ausführende Baufirma beim Regierungspräsidium Freiburg (s. obige Anschrift) unter Beifügung nachstehender Unterlagen und Angaben zu beantragen:

- Genauere Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurnummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- Benennung des Bauträgers/Bauherrn;
- zwei Kartenblätter jüngsten Datums - M 1 : 25.000 oder 1 : 10.000 (Kopie genügt) - mit eingetragenem Standort der Kräne, Baumaschinen usw. (roter Punkt auf dem Kartenblatt genügt) und Angabe der Geländehöhe in m über NN;
- Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe bei ausgefahrenem Schwenkarm;

./.

Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag 9.00-11.45 Uhr und 14.00-15.30 Uhr, Freitag 9.00-12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Dienstgebäude der bearbeitenden Stelle  
Gartenstraße 25-27

 VAG-Linie: 4  
VAG Haltestelle: Holzmarkt

Anschrift  
Kaiser-Joseph-Straße 167  
79098 Freiburg i. Br.

 Vermittlung  
(0761) 208-0

Telefax  
(0761) 208-1080

Landesverwaltungsnetz (LVN)  
RPFRE:RBFRFP

Konten der Landesoberkasse Freiburg  
Baden-Württembergische Bank Freiburg 4 402 545 000 (BLZ 680 200 20)  
Landeszentralbank Hpst. Freiburg 68 001 505 (BLZ 680 000 00)

- e) Beginn und Ende der Kranerrichtung;
- f) Sind im Umkreis von 100 m, gemessen vom Kranstandort, Bauwerke, sonstige Anlagen oder Bäume vorhanden, die die Höhe der Baustelleneinrichtung überschreiten oder dieser gleichkommen? Wenn ja, in welcher Richtung - vom Aufstellungsort aus gesehen - liegt das Objekt und ist dieses bereits mit roten Hindernisleuchten versehen?

Die benötigten Unterlagen und Angaben, wie unter a) und f) aufgeführt, sind vollständig dem Antrag beizufügen damit zeitraubende und unnötige Rückfragen vermieden werden; unvollständige Anträge können nicht bearbeitet werden.

Es empfiehlt sich, den Genehmigungsantrag rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung der Baustelleneinrichtung, zu stellen.

Der Genehmigungsbescheid ist auf der Baustelle für Kontrollzwecke aufzubewahren.

Eine Aufstellung o. g. Baustelleneinrichtungen vor Ergehen der Genehmigung kann gem. § 58 Abs. 1 Nr. 4 LuftVG mit Bußgeld bis 10.000,00 DM geahndet werden.