

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

### 2.1 Dächer ( § 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

2.1.2 Als Dacheindeckung ist nur eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

- 2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muß, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muß, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.7 Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 2.2 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und mit einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen. Ausnahmsweise können für Nebenanlagen flache und flachgeneigte Dächer zugelassen werden. Die Dächer sind bei einer Neigung von 0° bis 10° zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.2.2 Carports sind dreiseitig offen zu erstellen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu versehen oder bei einer Neigung von 0° bis 10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.
- 2.3 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.3.1 Werbeanlagen sind im Mischgebiet MI und Dorfgebiet MD nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe von 4 m und einer maximalen Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.4 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.5 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Zäune sind einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen sie nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.2 Geschlossene Einfriedungen wie Stützmauern, Palisaden etc. dürfen eine Höhe von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die zugehörige Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).
- 2.5.3 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 cm vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

- 2.6 **Stellplatzverpflichtung** ( § 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 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.7.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 3 HINWEISE**
- 3.1 **Denkmalschutz**
- 3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/20712-0, 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.
- 3.2 **Bodenschutz**
- Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere 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 darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden 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.
- 3.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

### 3.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.2.1 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.

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

3.2.2.3 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.

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

### 3.3 **Abfallentsorgung**

3.3.1 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).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### 3.4 **Anlegen von Zisternen**

Zur Reduzierung der Einleitungswassermengen in den Bezenbach wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Retenzionszisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser und zur Verwendung als Brauchwasser anzulegen und zu unterhalten.

3.5 **Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.6 **Geotechnik**

Der im Baugebiet anstehende Auelehm kann insbesondere bei geringen Grundwasserflurabständen zu Baugrund- bzw. Gründungsproblemen führen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Grundwasser u. dgl.) wird frühzeitige ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 **Erdwärmesonden**

Die Anlage von Erdwärmesonden ist bis zur Lockergesteinsbasis (ca. 60-70 m u. GOK) unproblematisch. Bei größeren Bohrtiefen besteht die Gefahr eines stockwerkübergreifenden Grundwasserabflusses mit dem unterlagerenden Festgestein.

3.8 **Bauschutzbereich**

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten. Da die Bezugshöhe nach § 12 Abs. 3 Nr. b 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 oder Hindernissen wie Masten, Freileitungen und Ähnlichem überschritten werden. Sollte die Bezugshöhe überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.
2. Auf eine mögliche Lärmbelästigung durch den am Sonderlandeplatz Bremgarten stattfindenden Flugbetrieb wird hingewiesen.
3. 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 Luftfahrtbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhe überschritten wird. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung vom Unterzeichner zu beantragen. Um eine Beilegung des Beiblattes (s. Anlage) zu den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden wird gebeten.

3.9 **Stromanschlüsse**

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlage wird im Auftrag der Gemeinde eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

3.10 **Gasversorgung**

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist aus dem tangierten Leitungsnetz möglich und kann bei entsprechender Nachfrage angeboten werden.

3.10 **Geotechnisches Gutachten**

Das Geotechnische Gutachten vom Büro Wibel, Leinkugel und Partner ist Grundlage für die Festsetzungen in den Ziffern 1.2.1.6 bis 1.2.1.11, 1.4.1, 1.4.2 und 1.6.2. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

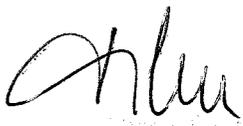
Schallstadt, den **15. Juli 2002**

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12, D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 66 75-0 Fax 07 61/3 66 75-1  
info@kbf-freiburg.de www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

Der Bürgermeister

  
Ulrich Bruch  
Bürgermeister

Der Planverfasser



# ANLAGE



# REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Regierungspräsidium Freiburg • 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br., 27.06.2000  
Durchwahl (07 61) 2 08- 1408  
Name: Herr Ast  
Aktenzeichen: 45-3846  
SLP Bremgarten 15/8  
Schallstadt

## MERKBLATT

für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs

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 Bauschutzbereichs überschreiten, ein.

In diesem Falle ist allein das Regierungspräsidium Freiburg - Referat 45 - 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.

Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag 9:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr, Freitag 9:00 - 11:30 Uhr oder nach Vereinbarung

Dienstgebäude der bearbeitenden Stelle  
Sautierstraße 26

Anschrift  
Kaiser-Joseph-Straße 167, 79098 Freiburg i. Br.  
☎ Vermittlung: (07 61) 2 08-0  
Telefax: (07 61) 3 89 96 20

X 400: c=DE; a=DBP; p=BWL; o=RPF; s=POSTSTELLE  
E-Mail: POSTSTELLE@RPF.BWL.DE  
Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de



VAG-Linien: 5, 6  
Haltestelle: Tenmenbacherstraße

Konto der Landesoberkasse Baden-Württemberg, Standort Karlsruhe  
Baden-Württembergische Bank Filiale Karlsruhe 4 002 015 800 (BLZ 660 200 20)

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

- a) Genaue Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurnummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- b) Benennung des Bauträgers/Bauherrn;
- c) 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;
- d) Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe bei ausgefahrenem Schwenkarm;
- 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.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Böttche“ und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Böttche“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 15. Juli 2002 überein.

Schallstadt, 22. Juli 2002



Dieter Rehm  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Böttche“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Böttche“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 31 der Gemeinde Schallstadt am 2. August 2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 5. August 2002



Dieter Rehm  
Bürgermeister

