

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden mit einer Grundfläche von maximal 200 qm sind mit einer Dachneigung von 25° - 40° herzustellen. Werden Geschäfts-, Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in gewerbliche Hallengebäude integriert oder an solche angebaut, sind diese auch mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von gewerblichen Hallengebäuden und alle sonstigen Gebäuden, die nicht unter Punkt 2.1.1 fallen, sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 5° bis 40°, oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) mit extensiver Begrünung herzustellen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

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

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Einzelfassadengröße, an der diese angebracht wird:
- Bis zu einer Einzelfassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Ab einer Einzelfassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.3.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen wie Fahnenmasten oder Pylone dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.3.4 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

## **2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen, nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

## **2.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr.2 LBO)**

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro 1.000 m<sup>2</sup> befestigter, abflusswirksamer Fläche ein Speichervolumen von 10 m<sup>3</sup> und bei kleineren Flächen (< 1.000 m<sup>2</sup>) mindestens 7 m<sup>3</sup> in Kanälen und/oder Schächten bzw. Speicherschächten auf den einzelnen Grundstücken (ohne oberirdische Mulden und Becken) vorzuhalten.

Für Betriebe mit stark verschmutzten Flächen, ist eine Vorreinigung/Behandlung (mittels Schmutzfangzelle) des Niederschlagswassers vorzusehen.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., 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.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Bodenschutz**

- 4.1.1 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.

#### **4.1.2 Allgemeine Bestimmungen**

- 4.1.2.1 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.
- 4.1.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.1.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.1.2.4 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.
- 4.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.1.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

- 4.1.3.1 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.
- 4.1.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.3.3 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.
- 4.1.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **4.2 Abfallentsorgung**

- 4.2.1 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).

- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.2.4 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.

#### **4.3 Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Ebringen (Hydrogeologisches Abschlussgutachten des damaligen LGRB vom 14.03.2003). Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind dabei zu beachten.

#### **4.4 Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten**

Folgende Hinweise für die Ableitung der häuslichen Abwasserleitungen sind zu beachten:

1. Auf gute Zugänglichkeit der Leitungen achten.
2. Absperrmöglichkeiten vorsehen.
3. Keine Grundleitungen in der Bodenplatte. Empfehlung: Grundleitungen über Kellersohle.
4. Keine 90°-Bögen einbauen.
5. Klare Trennung zwischen öffentlichem und privaten Bereich: Anschluss der Leitungen an einen Kontrollschacht.
6. Anzahl der Abzweige und Grundleitungen generell minimieren.
7. Mit der Verlegung, Untersuchung oder Sanierung nur fachkundige Firmen beauftragen.
8. Nur Abwasserrohre und Formstücke verwenden, die als Bauprodukt ein CE-Zeichen und ein Ü-Zeichen aufweisen.
9. Der Anschluss von Haus- oder Grundstücksdrainagen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Neben der damit verbundenen Fremdwasserproblematik wäre ansonsten die Gefährdung gegeben, dass Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation zurückstaut und über die Drainagen in den Untergrund versickert. Sind Drainagen erforderlich oder vorhanden, so sind diese z.B. über eine getrennte Leitung oder einen geeigneten Regenwasserkanal einem oberirdischen Gewässer zuzuleiten.
10. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
11. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.

12. Abnahme der Grundstücksentwässerung bei der Kommune beantragen (siehe Abwassersatzung).

Insbesondere wird auf das Arbeitspapier "Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten: Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliches Abwasser in Baden-Württemberg" hingewiesen.

#### **4.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

#### **4.6 Ehemalige Nutzungen**

Auf dem überwiegend westlichen Bereich des Planungsgebietes befand sich seit den 60er Jahren bis Ende der 70er Jahren ein Campingplatz mit großzügigem Schwimmbad und Cafe (bekannt als „Fischerinsel“). Bei der Übernahme des Grundstücks hat die Gemeinde die vorhandenen Betonteile der Bauruinen (Cafe, Schwimmbad und Teich) entfernt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei eventuellen Gründungsarbeiten noch mit Resten von Betonteilen gerechnet werden muss.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **4.8 Abfallwirtschaft**

Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U.a. „Fahrzeuge“ (VBG 12) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (VBG 126).

Folgenden Punkte sind zu berücksichtigen.

- Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d.h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.
- Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungen (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.
- In das Fahrzeugprofil (Regelmaße :4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z.B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaus im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

- Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt als bei einem gewöhnlichen LKW.
- Besondere Bedienungen bei Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug: Auf Sackstraßen, die nach dem 1.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 1.10.1979 rechtsgültig wurde, darf mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens. Hieraus ergibt sich, dass für ausreichend Wendemöglichkeiten zu sorgen ist. Dies kann durch entsprechend große Wendepfannen bzw. Wendehämmer erreicht werden.

#### **4.9 Versorgung mit Erdgas**

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit über den Gehrenweg, Baslerstraße und die Gewerbestraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova AG & Co.KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Im Zuge der Ausbauplanung werden für eine eventuelle Leitungsverlegung in den öffentlichen Verkehrsflächen geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Badenova AG & Co.KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

#### **4.10 Grundstücksein- und Ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrten in/aus den Grundstücken sind so zu gestalten, dass keine Einweiser benötigt werden. Anlieferfahrzeuge sollten auf den einzelnen Grundstücken wenden können.

#### **4.11 Telekommunikation**

Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes ist ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz erforderlich. Je nach Leitungsbedarf kann es erforderlich werden bereits ausgebaute Straßen zur Leitungsverlegung wieder aufzubereiten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Linnestraße 7 in 79110 Freiburg, so

früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 4.12 **Stromversorgung**

Die zukünftige elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt mit dem zuständigen Projektbetreuer.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Wochen benötigt. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 22.

#### 4.13 **Gründungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem terrassierten Gelände aufgrund der Bodeneigenschaften, Einschränkungen bei Gründungen von Bauwerken etc. bestehen. In diesem Zusammenhang wird auf den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik verwiesen.

Schallstadt, den 19. Dez. 2012



Der Bürgermeister  
Jörg Czybulka



**fsp.stadtplanung**

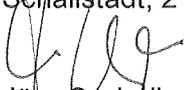
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761358750 [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Fischerinsel“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ keine Mitglieder des Gemeinderates Schallstadt beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 21. Dezember 2012

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Fischerinsel“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 18. Dezember 2012 überein.

Schallstadt, 21. Dezember 2012

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Fischerinsel“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerinsel“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 05/2013 der Gemeinde Schallstadt am **1. Februar 2013** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 5. Februar 2013

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister

