

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauBG, § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune oder graue Ziegel zu verwenden.

Wellfaserzement, Trapezblech, offene Bitumenbahnen und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Die Dächer des Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen und zum Hauptfirst muss jeweils mindestens 1,0 m betragen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

2.1.3 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind entweder:

- als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° in roter bis brauner oder grauen Ziegeleindeckung oder
- als flache und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Einfriedungen sind bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.2.4 Freistehende Mauern dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit ist nur eine sichtbare Außenantenne bzw. Gemeinschaftsantenne zugelassen. Diese ist farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

- 2.5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

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 ganze Stellplatzzahl aufgerundet.

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

- 2.7.1 Auf dem Baugrundstück sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Archäologische Denkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich eine vorgeschichtliche Siedlung (§ 2 DSchG). Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) ist vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit Kontrollbegehungen durchgeführt werden können.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Bodenschutz

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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 Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein aus-

reichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

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

4.3 Abfallentsorgung

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

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.

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

4.4 Grundwasserschutz

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.5 Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Schallstadt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltung der Gemeinde Schallstadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Entwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.6 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.7 Geotechnik

Als Baugrund sind quartäre, z.T. setzungsempfindliche Deckschichten zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

4.8 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann in ausreichendem Umfang vom Wasserversorgungsverband gewährleistet werden.

4.9 Erdgasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit 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 Telekommunikation

Zur Versorgung des geplanten Neubaugebietes ist ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit dem Straßenbau 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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.11 Stromversorgung

Vorhandenen Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Insbesondere ist der vorhandene Kabelverteilerkasten (KVK) an der Straße Im Bopser zu erhalten.

Die elektrische Versorgung der geplanten Wohnhäuser kann durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen. Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen benötigt. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer, Tel.-Nr. 07623 / 92 - 6122 , FAX-Nr. - 6129.

4.12 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Süden an das Plangebiet unmittelbar landwirtschaftliche Flächen angrenzen, die intensiv als Obstplantage genutzt werden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor abdriftenden Spritzmitteln, wird zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt, dass in einem Abstand von 20 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze, keine weitere intensive Bewirtschaftung mehr zulässig ist. D.h. dass dieser Bereich nicht mehr mit Spritzmitteln behandelt werden darf.

Gemeinde Schallstadt, den 09. Feb. 2010


Jörg Czybulka
Bürgermeister



fahlestadtplaner


Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Im Bopser II“ 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, 10. Februar 2010


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des

- a) Bebauungsplanes „Im Bopser II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Bopser II“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 9. Februar 2010 überein.

Schallstadt, 10. Februar 2010


Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Im Bopser II“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Bopser II“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 7 der Gemeinde Schallstadt am 19. Februar 2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 19. Februar 2010


Jörg Czybulka
Bürgermeister

