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

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl S. 416)
- § 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 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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 und offene Bitumenbahnen sind in den Decblattbereichen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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 48° 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)

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)

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

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufgerundet.

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

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 m^3 pro angefangener 100 m^2 versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Denkmalschutz

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 3458 und 29/1 liegen im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (Schallstadt, Nr. 8; römisches Brandgräberfeld, frühmittelalterliche Siedlung).

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwenig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

4.1.1 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 abzuschieben. 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.

4.1.2 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 ausreichender 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 Kontroll-

schächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.5 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.

4.6 Geotechnik

Als Baugrund dürfte Löss und Schwemmlöss anstehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing. Büro empfohlen.

Gemeinde Schallstadt, den 25. Sep. 2012

Jörg Czybulka

Bürgermeister

GEMEINDE · SCHALLSTADT

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 07617368750, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Gemeinde Schallstadt
5. Bebauungsplanänderung
„Ortsetter“
Ausfertigung

Stand: 25. September 2012
Fassung: Satzung

§ 10 (1) BauGB

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wird bestätigt, dass bei der Behandlung der 5. Bebauungsplanänderung „Ortsetter“ 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, 26. September 2012

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung „Ortsetter“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 25. September 2012 überein.

Schallstadt, 26. September 2012

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Die 5. Bebauungsplanänderung „Ortsetter“ wurde im Mitteilungsblatt Nr. 44 der Gemeinde Schallstadt am 2. November 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 5. November 2012

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT