

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

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

2.1.1 **Dächer**

2.1.1.1 Für Gebäude sind nur Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45°, roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung und einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m zulässig.

2.1.2 **Dachaufbauten**

2.1.2.1 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen ab 35° zulässig.

2.1.2.2 Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von insgesamt der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.3 **Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

2.1.3.1 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen (Nebengebäude) sind nur Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzugleichen.

2.1.3.2 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.

2.1.3.3 Als Ausnahme können für Garagen, Carports und Nebenanlagen (Nebengebäude) Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 30° oder flachgeneigte, begrünte Dachflächen zugelassen werden, sofern sie sich gestalterisch einfügen. 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

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

2.1.3.5 Carports sind seitlich mit hochwachsenden Rankgehölzen zu begrünen.

2.2 **Werbeanlagen und Automaten** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich bis 4.00 m Höhe und einer Fläche von maximal 2 m² zulässig.

2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen, ebenso die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.

2.3 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen wird entlang öffentlicher Straßen und Wege auf max. 1,00 m über Straßen-, bzw. Gehwegoberkante, im übrigen Bereich auf 1,50 m festgesetzt.

2.3.2 Massive, nicht durchsichtige Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m über der Straßenoberkante bzw. über dem angrenzenden Gelände gestattet.

2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

2.3.4 Maschendrahtzäune sind zu begrünen.

2.3.5 Bei Einfriedungen mit Hecken sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Nicht zugelassen sind Hecken aus Nadelgehölzen.

Artenempfehlung:

Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster)

2.4 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, (insbesondere zwischen Straßengrenzungslinien und Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.5.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinter liegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 **Abstandsflächen** (§§ 5 und 74 (1) Nr. 6)

2.6.1 Es wird darauf hingewiesen, daß andere als die in §5 Abs. 4 und 7 LBO vorgeschriebenen Maße für Ersatzbauten anstelle bestehender Gebäude zulässig sind. Dabei bleibt die bisherige Bauweise ohne seitliche Grenzabstände zulässig. An bestehende Gebäude und Ersatzbauten ohne seitliche Grenzabstände darf auf dem Nachbargrundstück angebaut werden.

2.7 **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 LBO) wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Kulturdenkmal

Im Planungsgebiet Flst. 4415 und 4390/1 befinden sich noch Teile eines keltischen Grabes aus dem 7.-6. Jh. v. Chr.. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/ 20712-0, ist mindestens 6 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten in dem o.g. Bereich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Bereiches vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

3.3 Fernmeldeanlagen

3.3.1 Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind evtl. 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.

3.4 Bodenschutz

Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

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 zu vermeiden.

2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
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.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
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.

3.4.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 **Abfallwirtschaft**

3.5.1 **Grundsätze**

- 3.5.1.1 Nach § 1 Abs. 44 Satz 2 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) steht der Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -verminderung an erster Stelle (§ 4 (1)). Lassen sich Abfälle nicht vermeiden, so hat deren Verwertung Vorrang vor der Beseitigung (Ablagerung).

3.5.2 Baugrubenaushub

- 3.5.2.1 Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und Landschaft beeinträchtigt.
- 3.5.2.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist anzustreben, daß das zu erwartende Aushubmaterial auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 3.5.2.3 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.5.2.4 Voraussetzung für eine Verwertung ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.5.3 Abfallsammlung

- 3.5.3.1 Um die im Hausmüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist eine getrennte Sammlung dieser Werkstoffe unabdingbare Voraussetzung.
- 3.5.3.2 Es wird auf die nach §34 LBO bestehende Verpflichtung zur einwandfreien Beseitigung von Abfällen hingewiesen. Im Hinblick hierauf sind auch ausreichende Flächen zur getrennten Sammlung von Abfällen auf dem Grundstück vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3.5.3.3 Da die getrennte Sammlung von Wertstoffen aus dem Hausmüll künftig noch zunehmen wird, müssen insbesondere für mehrgeschossige Gebäude ausreichende Stellflächen für Mehrfachbehältnisse auf den Grundstücken vorgesehen werden. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die erforderlichen Flächen zur Aufstellung dieser Behältnisse auf ihren Grundstücken bereitzustellen.
- 3.5.3.4 Gewerbeabfälle sollen innerhalb des Betriebs sortiert in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Ein geeigneter Standplatz ist hierfür freizuhalten.

3.5.3.5 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten. Wenn die Bezugshöhe nach § 12 (3) 1b von ca. 312,02 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung nicht erforderlich.

Sollten die Bezugshöhen von einzelnen Bauvorhaben oder Baustelleneinrichtungen wie Kräne oder ähnliches überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich. Das „Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle“ innerhalb eines Bauschutzbereiches ist hierbei zu beachten.

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

Schallstadt, den 07.12.1999

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79088 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 368 75-17

Der Bürgermeister

Der Planverfasser


Dieter Rehm
Bürgermeister

