

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

-
2. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1. **Dächer**
- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Ziegelseindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2. Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
- 2.1.3. Für Grenzgaragen darf die Dachneigung auch 35° unterschreiten, sofern dies zur Einhaltung der Abstandsflächen nach § 7 (1) Nr. 1 LBO erforderlich ist.
- 2.2. **Antennen** (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.2.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.4.1. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.
- 2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5. **Einfriedigungen**
- 2.5.1. Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dür-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

fen eine Höhe von 0,50 m über angrenzender Verkehrs- oder Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- 2.5.2. Im Bereich der Grundstückszufahrten und innerhalb des Gwässerschutzstreifens sind keinerlei Einfriedigungen zulässig.
- 2.5.3. In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.5.4. Die Verwendung von Stacheldraht und das Pflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**3.1. Trinkwasserschutzgebiet**

- 3.1.1. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B für die Tiefbrunnenanlage der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs - AG auf der Gemarkung Hausen, Gemeinde Bad Krozingen. Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 13.12.1990 sind zu beachten.
- 3.1.2. In der weiteren Schutzzone III B sind verboten:
 - 3.1.2.1. Errichten oder wesentliches Erweitern von Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Abwässer oder Abfälle abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
 - 3.1.2.2. Lagern, Bearbeiten oder Vertreiben von radioaktiven Stoffen; ausgenommen ist der Umgang mit kleinen Mengen zu wissenschaftlichen, meßtechnischen oder medizinischen Zwecken.
 - 3.1.2.3. Ablagern, Aufhalden von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.
 - 3.1.2.4. Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern:
 - a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,
 - b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden,

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

-
- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, daß die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.
- 3.1.2.5. Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind sowie Rohrleitungen von Holzölverbraucheranlagen für den Haushaltsbedarf.
- 3.1.2.6. Punktuell gezieltes Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser über Sickerschächte oder ähnliche Anlagen.
- 3.1.2.7. Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr.
- 3.1.2.8. Errichten und Betreiben von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder zum Umschlag von Abfällen; ausgenommen sind Deponien für unbelasteten Erdaushub, mineralischen Straßenaufbruch und bitumenhaltigen Straßenaufbruch in geringen Mengen sowie Anlagen zur Grünkompostierung.
- 3.1.2.9. Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von wassergefährdenden gasförmigen, flüssigen und festen Stoffen, soweit sie nicht durch die Bestimmungen der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten oder einer einschlägigen Nachfolgevorschrift in der jeweils geltenden Fassung erfaßt sind.
- 3.1.2.10. Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.
- 3.1.2.11. Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser, wenn sie eine wesentliche Minderung des nutzbaren Dargebots zur Folge haben.
- 3.1.2.12. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln gleichzeitig mit der Feldberegnung, es sei denn, die Ausbringung erfolgt mit Spritzen, die nach dem Stand der Technik eine Feindosierung ermöglichen. Geeignet sind die von der Biologischen Bundesanstalt anerkannten Geräte.
- 3.1.2.13. Anwenden von chemischen Pflanzenschutzmitteln außerhalb der erwerbsmäßig betriebenen landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Nutzung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

-
- 3.1.2.14. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln innerhalb des Gewässerrandstreifens; der Gewässerrandstreifen umfaßt den an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzenden Bereich in einer Breite von 10 m.
 - 3.1.2.15. Lagern von Pflanzenschutzmitteln außerhalb dafür geeigneter Einrichtungen.
 - 3.1.2.16. Entleeren, Ablagern oder Beseitigen von Pflanzenschutzmitteln.
 - 3.1.2.17. Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Tierhaltung, bei denen die ordnungsgemäße Lagerung und Ausbringung der anfallenden Dungstoffe nicht gewährleistet ist.
 - 3.1.2.18. Nutztierhaltung, wenn 1,5 Dungeinheiten je Hektar der für die Düngung mit Dungstoffen verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen überschritten werden, es sei denn, es erfolgt nachweislich die ordnungsgemäße und grundwasserschonende Verwertung des Wirtschaftsdüngers auch außerhalb des Betriebes.

3.2. Denkmalschutz

- 3.2.1. Im Planungsgebiet muß mit Gräbern aus dem Randbereich des großen Alemannenfriedhofes "Hohlen" gerechnet werden, ebenso mit Siedlungsspuren der gleichen Zeit (6. bis 8. Jahrhundert nach Christus).
- 3.2.2. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, Freiburg, Tel. 07 61/2 05-27 81 ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.
- 3.2.3. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

4. HINWEISE**4.1. Abwasserbeseitigung**

- 4.1.1. Der Ortsteil Mengen ist an der Verbandskläranlage des AZV Staufender Bucht angeschlossen. Die Verbandskläranlage ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits überlastet, so daß jede zusätzliche Bebauung vor der Fertigstellung der geplanten Kläranlagenerweiterung nur in dem Maß

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

erfolgen darf, in dem durch betriebliche Optimierungsmaßnahmen oder durch den Ausbaufortschritt gewährleistet ist, daß die vorgeschriebenen Grenzwerte für die Einleitung des geklärten Abwassers der Kläranlagen eingehalten werden können.

- 4.1.2. Die Erschließung des Gebiets im Sinne der §§ 30 (1), 33 (1) und 34 (1) BauGB gilt nur dann als gesichert, wenn die genannten Voraussetzungen im Zeitpunkt des Anschlusses an den Schmutzwasserkanal vorliegen.

4.2. **Abfallwirtschaft**

- 4.2.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet außerhalb der Gewässerschutzstreifen 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).

4.3. **Bodenschutz**

- 4.3.1. Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind der Begründung als Anlage beigefügt. Diese Bestimmungen sind in die jeweiligen Baugenehmigungen zu übernehmen.

4.4. **Fernmeldeanlagen**

- 4.4.1. Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind 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 dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, Telefon 0761/284-6130 in Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

4.5. Kellerausbildung

4.5.1. Wegen möglicher hoher Wasserstände im Einzugsbereich des Merzengrabens sind Kellergeschosse als wasserdichte Wanne und Kelleraufgänge u.ä. hochwassersicher gegen ein 50jähriges Niederschlagsereignis auszubilden.

ANLAGE

Schallstadt, 07.06.1994

Der Bürgermeister



Rehm
Bürgermeister



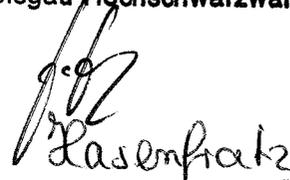
Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 07 61 / 3 68 75-0
TELEFAX 07 61 / 3 68 75-17

G E N E H M I G T

am: 0 1. AUG. 1994

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Lasenfritz

Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

1. Allgemeine Bestimmungen:

1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

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

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald/Emmendingen/Umweltschutzamt Freiburg) zu melden.

2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.