2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer von Hauptgebäuden (§ 74 (1) LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° herzustellen.

2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.1.3 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist bei Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern anzugleichen. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig.

2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

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

2.3.1 Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

2.3.3 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

2.3.4 Dacheinschnitte und Negativbauten sind nicht zulässig.

2.3.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig.

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

2.4.1 Einfriedigungen dürfen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sockel und Mauern dürfen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Gehweg und der oberen Begrenzung der Einfriedigung.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen mit Ausnahme von Eiben nur heimische Laubgehölze verwendet werden.

2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

2.5 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

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

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten (Fugenpflaster u. ä.) Flächen im Planungsgebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln, zurückzuhalten und zeitverzögert, gedrosselt abzuleiten. Je angefangener 150 m² undurchlässige Grundfläche (undurchlässige Grundfläche = versiegelte Fläche x Abflussfaktor) ist ein Rückhaltevolumen von mind. 4,5 m³ in Form von bewirtschaftbaren Zisternen zur Verfügung zu stellen, sofern nicht der Einzelnachweis nach ATV-DVWK-A 117 (DWA) für 5-jährige Niederschlagsereignisse erbracht wird. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d. h. die Zwangsentleerung des bewirtschafteten Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück 0,3 l/s.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den „Allgemein Anerkannten Regeln der Technik“ zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Gemeinde Schallstadt ab zu nehmen.

2.8 **Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.8.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und Satellitenantenne zulässig.

2.8.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.9 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.9.1 Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegt ein unbewegliches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es handelt sich um ein Gräberfeld aus der Merowingerzeit.

Das Regierungspräsidium Freiburg Ref. 26 – Denkmalpflege, FB 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, rechzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, 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. 25 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

4.1.1.1 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.

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

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

4.1.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

4.1.1.7 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Amt 50, Umweltschutz).

4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

4.1.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).

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

4.1.2.3 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.

4.1.2.4 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 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 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 Geotechnik

Als Baugrund steht vermutlich Löss an. Besondere Baugrundprobleme werden nicht erwartet.

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen an der Möhlin. Die für das Gebiet geltende RVO wurde vom Regierungspräsidium Freiburg erlassen und datiert vom 13.12.1990. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Verbote sind zu beachten.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.7 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Telekom Deutschland GmbH wird die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage" (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegetiefe ca. 60-80 cm ab "Oberkante Straße" bzw. „Oberkante Gehweg"). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Deutschen Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen. Ausfallzeiten oder Mehrkosten durch das ggf. erforderliche Räumen des Baufeldes können seitens der beauftragten Straßenbaufirma gegenüber der Telekom Deutschland GmbH nicht geltend gemacht werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 65 79122 Freiburg.

4.8 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Für die zukünftige Stromversorgung des Plangebietes ist eine Trafostation und entsprechende Kabelverlegung notwendig, welche dinglich gesichert werden sollten. Die Kabelverlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Außerdem könnte eventuell eine Teilverkabelung des angrenzenden Ortsnetzes im Zuge der Erschließung erfolgen.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene bzw. gesperrte Firma vergeben werden, sieht sich diese leider gezwungen, die Arbeiten an den Jahresvertragsunternehmer zu vergeben. Im Rahmen einer Ausschreibung wird vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hingewiesen, um ggfs. späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.

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. Der zuständige Projektbetreuer ist unter der Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 22 zu erreichen.

4.9 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Blechenstraße, 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 kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, 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 Abfallsammelfahrzeuge

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 Böschungsrändern (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 Aufbaues 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.

Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" gilt ein generelles Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge. Dies bedeutet, dass der Abfall nur aus solchen Straßen abgeholt werden darf, in denen ein Rückwärtsfahren mit den Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Dies gilt für alle Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtsgültig wurde. Dieses Rückwärtsfahrverbot ist unabhängig von der Länge der Sackstraße und gilt somit auch für kurze Strecken.

Für den Abfallerzeuger kann dieses Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge jedoch bedeuten, dass dieser seine Abfälle zur Entsorgung an eine durch die Müllfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen hat.

4.11 Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß DVGW 405 werden für die geplante Wohnbebauung 800 l/min entsprechend 48 m³/h bei 1 h Löschdauer benötigt. Diese Feuerlöschwassermenge wird zuzüglich des häuslichen Bedarfs für den Gesamtort Mengen durch die Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes und dessen Vermaschung bereitgestellt.

Aufgrund dieser Richtwerte und der Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W 331 über Hydranten kann die »öffentliche Löschwasserversorgung« geplant und beurteilt werden Evtl. kann auch eine ortsfeste Löschanlage erforderlich werden.

Die Zufahrten bzw. Umfahrungen sind gemäß VwV-Feuerwehrflächen herzustellen bzw. zu planen.

Gemeinde Schallstadt, den 18. Dez. 2013

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 2, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Zwischen den Wegen I“
Ausfertigung

Stand: 17.12.2013
Fassung: Satzung

§ 10 (1) BauGB

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen I“ 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, 18. Dezember 2013

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der textliche und zeichnerische Inhalt des

a) Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen I“
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen den Wegen I“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 17. Dezember 2013 überein.

Schallstadt, 18. Dezember 2013

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen den Wegen I“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 1/2 2014 der Gemeinde Schallstadt am 10. Januar 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 20. Januar 2014

Jörg Czybulka
Bürgermeister

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT