

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löwenareal“
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. Nr.1 LBO)

1.1 Dachneigung

1.1.1 Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

1.2.1 Dachaufbauten, Dachgauben, Negativgauben, Loggien, Dachterrassen, Wiederkehre sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche einnehmen und vom Dachrand, gemessen von dem Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut, mindestens 1,00 m entfernt sind.

1.3 Dacheindeckung

- 1.3.1 Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig. Die Verwendung von grellen, spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig.
- 1.3.2 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rote oder rotbraune Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 1.3.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

1.4 Carports, Garagen und Nebenanlagen

1.4.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 30° bis 45° aufweisen. Abweichend hiervon ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig, wenn das Dach extensiv begrünt wird.

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

1.5.1 Gemäß den von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen - sind 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Bruchzahlen einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

1.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, als Grünflächen (Nutz-Ziergarten) anzulegen.

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

- 1.7.1 Mauern und Zäune sind einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 0,80 m nicht übersteigen. Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
- 1.7.2 Fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports sind durch Schling- und Kletterpflanzen oder Spalierbäume zu begrünen.
Artenempfehlung Schling- und Kletterpflanzen: Wilder Wein, Efeu, Clematis, Geißblatt
- 1.7.3 Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Schling- und Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
Artenempfehlung Schling- und Kletterpflanzen: Wilder Wein, Efeu, Clematis, Geißblatt
- 1.7.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.
- 1.7.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

1.8 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 1.8.1 Werbeanlagen sind bis 2 m² und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- 1.8.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie selbstleuchtende oder bewegliche Bild- und Schriftwerbungen sind ausgeschlossen.

1.9 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

- 1.9.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.
- 1.9.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

1.10 Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

- 1.10.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löwenareal“
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

C. HINWEISE

1.11 Archäologische Denkmalpflege

- 1.11.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79102 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

1.12 Fernmeldetechnische Versorgung

- 1.12.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze, Postfach 100365 in 79110 Freiburg so früh wie möglich, mindestens aber 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

1.13 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

- 1.13.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen kann das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck kann das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung gebracht werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern oder dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

HINWEIS: Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten und befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Wasserbehörde.

1.14 Abwasser

- 1.14.1.1 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 abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

1.15 Bodenschutz

1.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1.1.1.1 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.
- 1.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.1.1.4 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.
- 1.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 1.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.2 hingewiesen.
- 1.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 1.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 1.1.2.1 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 1.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 1.1.2.3 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.
- 1.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.16 Abfallentsorgung

- 1.16.1 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 Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, 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.

1.17 Regenwassernutzungsanlagen

- 1.17.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

1.18 Bauschutzbereich

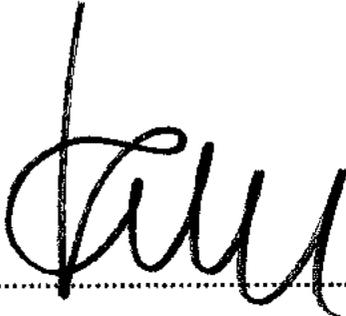
- 1.18.1.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten. Da die Bezugshöhe nach § 12 Abs. 3 Nr.b von 312,02 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung nur dann erforderlich, wenn die vorgenannten Höhen von Bauvorhaben oder Hindernissen wie Masten, Freileitungen und Ähnlichem überschritten werden. Sollte die Bezugshöhe überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.
- 1.18.1.2 Auf eine mögliche Lärmbelästigung durch den am Sonderlandeplatz Bremgarten stattfindenden Flugbetrieb wird hingewiesen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in den Auflagen der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung von Baukränen und Baustelleneinrichtungen sowie Hindernissen der Genehmigung des

Regierungspräsidiums Freiburg als Luftfahrtbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhe überschritten wird. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung vom Unterzeichner zu beantragen. Um eine Beilegung des Beiblattes (s.Anlage) zu den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden wird gebeten.

- 1.18.1.3 Im Übrigen wird auf das beiliegende Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs verwiesen.

Heitersheim, 15. Februar 2005

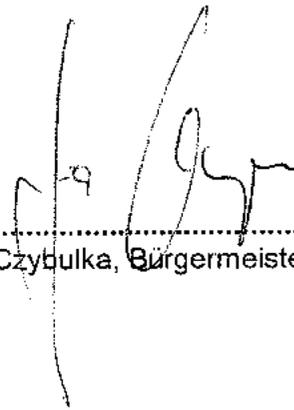
Höfler & Stoll
Freie Architekten
Hauptstrasse 11
79423 Heitersheim



.....
Planer

Schallstadt, 15. Februar 2005

Gemeinde Schallstadt
Kirchstraße 16
79227 Schallstadt

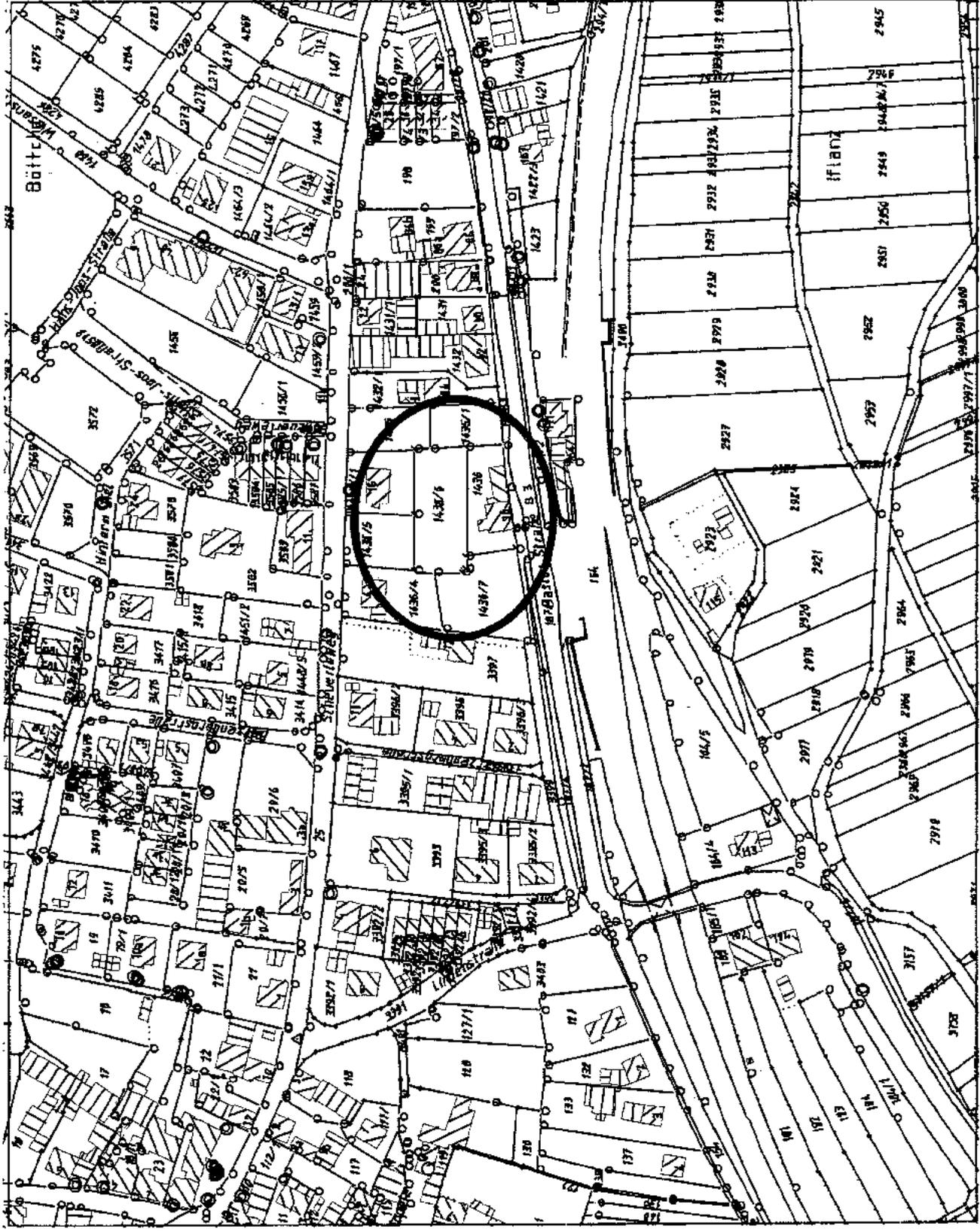


.....
Jörg Czybulka, Bürgermeister



Anlage 1 zum Bebauungsplan „Bahnhof/Scheueneiweg II, Flst. Nr. 1436“

Übersichtsplan im M 1 : 2500



M E R K B L A T T

für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs

Die luftfahrtrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben innerhalb eines Bauschutzbereichs gem. §§ 12, und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1961 (BGBl. I S. 61) bzw. im Umkreis von 10 km um einen Flugplatz mit einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG sowie die baurechtliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde schließen nicht die Genehmigung zur Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw., die die genehmigungspflichtige Höhe im jeweiligen Bereich eines Bauschutzbereichs überschreiten, ein.

In diesem Fall ist allein das Regierungspräsidium Freiburg - Referat 46 - zivile Luftfahrtbehörde gem. § 15 des Luftverkehrsgesetzes Genehmigungsbehörde.

Der Umfang des Bauschutzbereichs und die je nach Standort der Baustelleneinrichtung genehmigungspflichtige Höhe nach dem LuftVG können beim Regierungspräsidium Freiburg und bei der zuständigen Baurechtsbehörde erfragt werden.

Die Genehmigung ist durch die ausführende Baufirma beim **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br.**, unter Beifügung nachstehender Unterlagen und Angaben zu beantragen.

- a) Genaue Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurstück-Nummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- b) Benennung des Bauträgers / Bauherrn;
- c) zwei Kartenblätter jüngsten Datums - M 1:25.000 oder 1:10.000 (Kopie genügt) - mit eingetragenem Standort der Kräne, Baumaschinen usw. (roter Punkt auf dem Kartenblatt genügt) und Angabe der Geländehöhe in m über NN, in der unmittelbaren Umgebung von Flugplätzen sollte der Maßstab M 1:10.000 oder M 1:5.000 betragen, wobei sich die Lagebeziehung zum Landeplatz aus der Karte ergeben muss;
- d) Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe und weiteste Länge bei ausgefahrenem Schwenkarm;
- e) Beginn und Ende der Kranerrichtung;
- f) sind im Umkreis von 100 m, gemessen vom Kranstandort, Bauwerke, sonstige Anlagen oder Bäume vorhanden, die die Höhe der Baustelleneinrichtung überschreiten oder dieser gleichkommen? Wenn ja, in welcher Richtung - vom Aufstellort aus gesehen - liegt das Objekt und ist dieses bereits mit roten Hindernisleuchten versehen?

Die benötigten Unterlagen und Angaben, wie unter a) und f) aufgeführt, sind vollständig dem Antrag beizufügen, damit Zeit raubende und unnötige Rückfragen vermieden werden, unvollständige Anträge können nicht bearbeitet werden.

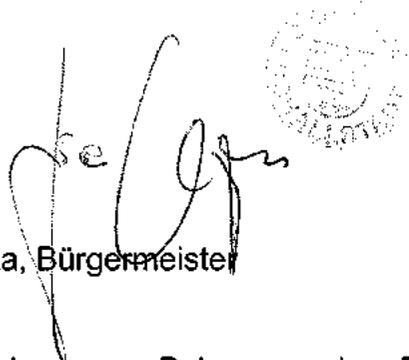
Es empfiehlt sich, den Genehmigungsantrag rechtzeitig, d. h. mindestens 8 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung der Baustelleneinrichtung, zu stellen.

Der Genehmigungsbescheid ist auf der Baustelle für Kontrollzwecke aufzubewahren

Eine Aufstellung o. g. Baustelleneinrichtungen vor Ergehen der Genehmigung kann gem. § 58 Abs. 1 Nr. 4 LuftVG mit Bußgeld bis 5.112,92 € geahndet werden.

Der textliche Teil und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhof/Scheuerleweg II, Flst. Nr.1436“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof/Scheuerleweg II, Flst. Nr.1436“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 15. Februar 2005 überein.

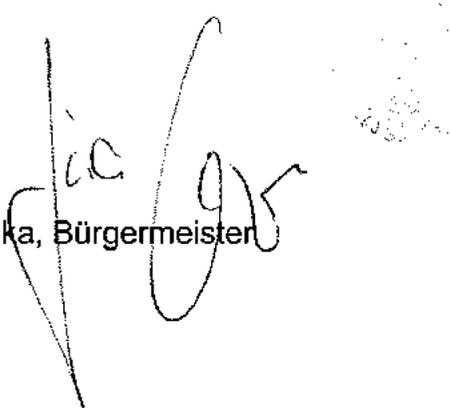
Schallstadt, 15. Februar 2005



Jörg Czybulka, Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhof/Scheuerleweg II, Flst. Nr.1436“ und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhof/Scheuerleweg II, Flst. Nr.1436“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 8 der Gemeinde Schallstadt am 25. Februar 2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 28. Februar 2005



Jörg Czybulka, Bürgermeister