

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBL. S. 20)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden oder diese sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

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

- 2.3.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in bewirtschaftbaren Retentionszisternen zu sammeln und mit gedrosseltem Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 500 qm versiegelter Fläche mindestens 15 cbm betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 1,6 l/s je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu begrenzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.
- 2.3.2 Das von den privaten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Kanalisation zu behandeln. Geeignete Behandlungsmaßnahmen sind z.B. versickerungsfähige Befestigungen, substratgefüllte Entwässerungssysteme oder Sicherheitsstraßenabläufe.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.4.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Einzelfassadengröße, an der diese angebracht wird:
- Bis zu einer Einzelfassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Ab einer Einzelfassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.4.2.1 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen wie Fahnenmasten oder Pylone dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.4.3 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.

## **2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen, nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

## **2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

2.6.1 Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

2.7.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB**

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet liegt ein archäologische Kulturdenkmal. Es handelt sich um Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer jungsteinzeitlichen Siedlung, die in die Zeit der ersten Ackerbauern, in der Bandkeramik (Mitte-Ende 6 Jt.v.Chr.) gehört. Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung der Hallstattzeit (8.-5. Jh.v.Chr.) und Resten von Gebäuden und Abfallgruben einer römischen Siedlung (1.-3. Jh.n.Chr.)

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn 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 notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) 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 Bau-firma) 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. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

#### **4 HINWEISE**

##### **4.1 Bodenschutz**

4.1.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **4.1.2 Allgemeine Bestimmungen**

4.1.2.1 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.

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

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

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

4.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

##### **4.1.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

4.1.3.1 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.

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

4.1.3.3 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.

- 4.1.3.4 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 Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, 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 Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Zone IIIB des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Badenova in Hausen a.d.Möhl. 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.

## **4.4 Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten**

Folgende Hinweise für die Ableitung der häuslichen Abwasserleitungen sind zu beachten:

1. Auf gute Zugänglichkeit der Leitungen achten.
2. Absperrmöglichkeiten vorsehen.
3. Keine Grundleitungen in der Bodenplatte. Empfehlung: Grundleitungen über Kellersohle.
4. Keine 90°-Bögen einbauen.
5. Klare Trennung zwischen öffentlichem und privaten Bereich: Anschluss der Leitungen an einen Kontrollschacht.
6. Anzahl der Abzweige und Grundleitungen generell minimieren.
7. Mit der Verlegung, Untersuchung oder Sanierung nur fachkundige Firmen beauftragen.

8. Nur Abwasserrohre und Formstücke verwenden, die als Bauprodukt ein CE-Zeichen und ein Ü-Zeichen aufweisen.
9. Lage der Entwässerungsanlagen einmessen und exakt und vollständig dokumentieren (Bestandsplan).
10. Bei neuen Abwasserleitungen nach Verlegung (vor Verfüllung des Rohrgrabens) eine erstmalige Dichtigkeitsprüfung und eine weitere nach Ablauf der Gewährleistungsfrist durchführen.
11. Abnahme der Grundstücksentwässerung bei der Kommune beantragen (siehe Abwassersatzung).

Insbesondere wird auf das Arbeitspapier "Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten: Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliches Abwasser in Baden-Württemberg" hingewiesen.

#### 4.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

#### 4.6 Abfallwirtschaft

- 4.6.1 Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U. a. die UVV „Fahrzeuge“ (VBG 12) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (VBG 126).

##### Allgemeine Bedingungen:

- 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 Abfallsammelfahrzeuges wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

##### Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug

Auf Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut sind, bzw. bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtsgültig wurde, darf mit dem

Abfallsammelfahrzeug nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens. Hieraus ergibt sich, dass für ausreichend Wendemöglichkeiten zu sorgen ist. Dies kann durch entsprechend dimensionierte Wendeplatten bzw. Wendehämmer erreicht werden.

#### **4.7 Telekommunikation**

Zur Versorgung des geplanten Neubaugebietes ist ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz erforderlich. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Auf der Breite 2 in 79379 Müllheim, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.8 Stromversorgung**

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 6 Wochen benötigt. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer Tel.-Nr. 0 76 33 / 9 58 12 – 61 22, Fax-Nr. – 61 29, Lindengärten 2, 79219 Staufen.

#### **4.9 Gasversorgung**

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit über die Schulstraße mit Erdgas versorgt werden. Für eine Leitungsverlegung in den öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (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 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Abschwemmmassen, die überwiegend von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind bzw. von diesen (teilweise) ersetzt werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden.

Ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist möglich.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

#### 4.11 Grundwasser

Nach den regionalen Grundwassergleichenplänen der LUBW liegt der Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebietes zwischen 204 und 206 m NN.

#### 4.12 Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass südlich und teilweise östlich direkt an die geplante Gewerbefläche angrenzend die Pumbleitung DN 250 des Verbandes verläuft. Die Leitung verläuft im Bereich der beiden angrenzenden Landwirtschaftswege. Im Landwirtschaftsweg mit der Flst. Nr. 4056 befindet sich außerdem ein Entlüftungsschacht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich in der Leitungstrasse zusätzlich ein Steuerkabel befindet.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Maßnahme keine Leitungsverlegung erforderlich wird. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist jedoch darauf zu achten, dass die Verbandsanlagen nicht beschädigt werden. Zur Sicherheit wird gebeten, den Verband vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu informieren und unseren Wassermeister in die Abwicklung der Baumaßnahme einzubeziehen.

Unser Wassermeister ist unter der Mobilfunknummer 0179 / 2409017 erreichbar.


Schallstadt, den 22. Sep. 2009

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister

Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

  
Schwäbentorstr. 2 | 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0 | Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de | www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“ 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, 22. September 2009

  
Jörg Czybulka, Bürgermeister

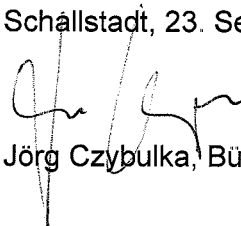


Der textliche und zeichnerische Inhalt des

- a) Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mengen“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 22. September 2009 überein.

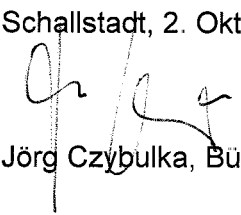
Schallstadt, 23. September 2009

  
Jörg Czybulka, Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mengen“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 40 der Gemeinde Schallstadt am 2. Oktober 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 2. Oktober 2009

  
Jörg Czybulka, Bürgermeister

