

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

2.1 Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung ist nur eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.
- 2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.6 Dachaufbauten die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
- 2.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern, müssen die gleiche Neigung aufweisen.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und mit einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch flache und flach geneigte Dächer von 0° bis 10° zugelassen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

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

2.3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

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

2.4.1 Zäune sind einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen sie nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Geschlossene Einfriedigungen wie Stützmauern, Palisaden etc. dürfen eine Höhe von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die zugehörige Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).

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

2.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.6.1 Pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.6.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantenne müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

2.7.1 Um die Abflusssituation in der Regenwasserkanalisation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3500, Fax 0761/208-3544 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

- 3.2 Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich 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, 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 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. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahren zu beteiligen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

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 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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 sollen 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.1.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.1.2 **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 (gemeindeeigenen) 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 **Geotechnik**

- 4.2.1 Nach vorläufiger Geologischer Karte bildet Löß den oberflächennahen Baugrund. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum einzuhaltenden Abstand zur westlichen Steilböschung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 **Grundwasser**

- 4.3.1 Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des WSG für den Brunnen der Tuniberggruppe.

4.4 **Abfallentsorgung**

- 4.4.1 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 Landschaftschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.4.2 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.
- 4.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.4.4 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.

4.5 **Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet 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.

4.6 Stromanschlüsse

Die geplanten, neuen Wohnhäuser werden an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen.

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Die über die Grundstücke führenden Niederspannungs-Freileitungen wurden teilweise entfernt. Im Zusammenhang ist im Bereich der Hauptstraße 38 bis 42 eine neue Kabelverbindung notwendig. Die Freileitung über das Plangebiet wird danach abgebaut. Ansprechpartner ist Herr Markus Kraus (Projektbetreuer), Tel. 07623 / 92 - 6122 .

4.7 Energieversorgung mit Erdgas

4.7.1

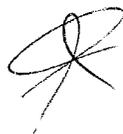
Das Planungsgebiet kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes 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.

4.8 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

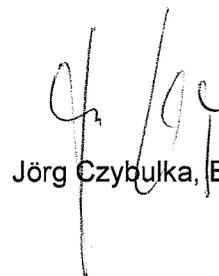
Planverfasser:
Planungs- und Ingenieurbüro
Ing. (grad.) Horst Fuhrmann
Moltkestraße 87
79336 Herbolzheim
Telefon: 07643 5022
Telefax: 03212 1047345

Horst Fuhrmann



Gemeinde Schallstadt, den 21. April 2009

Jörg Czybulka, Bürgermeister



Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang mindestens 14-16 cm

Liste 1 Bäume für den Straßenraum entlang der Hauptstraße:

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Schmalwüchsige Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Tilia cordata 'Greenspire'	Kompakte Winterlinde

Liste 2 Bäume entlang des östlichen Weges:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Blutpflaume	

Liste 3 Bäume für private Grünflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
	Süß-Kirsche
	Sauer-Kirsche
	Zwetschge
	Apfel
	Birne

Sträucher für private Grünflächen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Strauch-/ Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ziersträucher	Forsythie, Weigelie, Kolkwitzie

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Belchenstraße“, Flst. Nr. 2035/3 und 2035/6 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. April 2009

Jörg Czybulka, Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des

- a) Bebauungsplanes „Hauptstraße/Belchenstraße“, Flst. Nr. 2035/3 und 2035/6
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße/Belchenstraße“, Flst. Nr. 2035/3 und 2035/6

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 21. April 2009 überein.

Schallstadt, 22. April 2009

Jörg Czybulka, Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Hauptstraße/Belchenstraße“, Flst. Nr. 2035/3 und 2035/6 und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße/Belchenstraße“, Flst. Nr. 2035/3 und 2035/6 wurden im Mitteilungsblatt Nr. 20 der Gemeinde Schallstadt am 15. Mai 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 22. April 2009

Jörg Czybulka, Bürgermeister

