

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

2. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind Satteldächer mit Dachüberstand an Giebel und Traufseiten festgesetzt. Die Eindeckung muß in rotem bis braunem Farbton erfolgen.

2.1.2 Dachneigung und Firsthöhe von Doppel- und Reihenhäusern müssen einheitlich sein.

2.2. Garagen und Nebenanlagen

2.2.1 Ebenerdige Garagen außerhalb des Hauptgebäudes und Nebenanlagen nach Nr. 1.1.4. sind mit einem Dach zu versehen, dessen Neigung zwischen 15° und 45° besteht und das in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung - am Gebäude oder an der Einfriedung angebracht - zugelassen.

2.3.2 Werbeanlagen von mehr als 0,25 m² sind genehmigungspflichtig.

2.3.3 Pro Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.3.4 Nicht zulässig sind bewegliche Schrift- und Bildwerbung, Lichtwerbung in Form von Wechsel- oder Blinklicht sowie Werbeanlagen in grellen Farben, ebenso die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.

2.4 Antennen

2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.5 Einfriedigungen

2.5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen 80 cm über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Dasselbe gilt für seitliche Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudeflucht.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

Im übrigen dürfen Einfriedigungen nicht mehr als 1,20 m über dem umgebenden Gelände hoch sein.

2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

2.5.3 Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. dem umgebenden Gelände zulässig.

2.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

2.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.7 Zugangswege, Hof- und Stellplatzflächen

2.7.1 Zugangswege, Hof-, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind zur Verringerung der Bodenversiegelung in wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) auszuführen.

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.

In der weiteren Schutzzone III B sind verboten:

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.
2. Lagern, Bearbeiten oder Vertreiben von radioaktiven Stoffen; ausgenommen ist der Umgang mit kleinen Mengen zu wissenschaftlichen, meßtechnischen oder medizinischen Zwecken.
3. Ablagern, Aufhalden von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

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,
 - 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.
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.
6. Punktueller gezieltes Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser über Sickerschächte oder ähnliche Anlagen.
7. Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr.
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.
9. Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von wassergefährdenden gasförmigen, flüssigen und

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

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.

10. Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.
11. Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser, wenn sie eine wesentliche Minderung des nutzbaren Dargebots zur Folge haben.
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 anerkannte Geräte.
13. Anwenden chemischer Pflanzenschutzmitteln außerhalb der erwerbsmäßig betriebenen landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Nutzung.
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.
15. Lagern von Pflanzenschutzmitteln außerhalb dafür geeigneter Einrichtungen.
16. Entleeren, Ablagern oder Beseitigen von Pflanzenschutzmitteln.
17. Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Tierhaltung, bei denen die ordnungsgemäße Lagerung und Ausbringung der anfallenden Dungstoffe nicht gewährleistet ist.
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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

4. HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

4.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Wasserwirtschaft

4.2.1 Für die Grundstücksentwässerung gelten die Vorschriften der örtlichen Entwässerungssatzung.

4.2.2 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist an Ort und Stelle breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen Dritter entstehen.

4.2.3 Nicht zulässig sind wegen fehlender Filterfunktion des Bodens bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

4.2.4 Ergänzend wird auf die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung) hingewiesen, die als Anlage beigefügt sind.

4.3 Gewässerschutzstreifen

4.3.1 Im Gewässerschutzstreifen dürfen - auch nachträglich - keinerlei Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen, Überdachungen usw.. Im Interesse einer naturgerechten Ausstattung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ist ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde Schallstadt im Ortsteil Mengen, Gewanne "Ortsetter, Letzfeld, Löchle-Acker und Schäfergarten"

4.4 Abfallwirtschaft

- 4.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird;
 - soweit ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, im Verkehrswegebau, zur Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Erdaushubbörse) verwendet werden.

4.5 Fernmeldenetz

- 4.5.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 79095 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Der Bürgermeister


Rehm
Bürgermeister



Der Planverfasser


BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KORBER, ARTOL, FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0781/30875-0
TELEFAX 0781/30875-10

Anzeige bestätigt

21. Nov. 1995

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Nordschwarzwald




Brenneisen

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. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

1.6

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

2.3

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

Anzeige bestätigt

21. Nov. 1995

Freiburg
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen