

## **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 Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007

### **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.
- 2.1.7 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 flachgeneigte Dächer von 0° bis 10° zugelassen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

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

- 2.3.1 Werbeanlagen sind im Mischgebiet MI nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

### **2.4 Stellplatzverpflichtung ( § 74 (2) Nr. 2 LBO)**

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

**2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 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.

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

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

2.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind.

**2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

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

2.7.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

2.8.1 Um die Hochwassersituation 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 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> 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.

### **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 Abs. 2 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 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 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 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 Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung 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.

## **4.4 Stromanschlüsse**

Die geplanten, neuen Wohnhäuser werden an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Bei Erschließungsmaßnahmen, insbesondere in der zweiten Reihe, wird das Niederspannungsnetz erweitert. Die Straßenbeleuchtung ist im Auftrag der Gemeinde zu errichten. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt. Detailplanung und Koordination sind unter der Tel. Nr. 07623/ 926122 zu erfragen.

**4.5 Kabel Baden-Württemberg**

Der Anschluss der geplanten Bauplätze an das bestehende Breitbandkabelnetz ist möglich.

**4.6 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.

**4.7 Geotechnik**

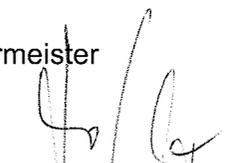
Als oberflächennaher Baugrund sind Löss und Lösslehm verbreitet. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing. Büro empfohlen.

**4.8 Hydrologie**

Im Plangebiet ist mit verhältnismäßig hohen Grundwasserständen, sowie aufgrund der wechselhaften Durchlässigkeit der Böden zeitweise mit Schichtwasser oberhalb dieses Grundwassers zu rechnen. Es wird daher empfohlen, für die geplanten Bauvorhaben nur kleine Einbindetiefen vorzusehen und die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile gegen drückendes Wasser abzudichten (siehe Festsetzung in Ziffer 1.10.3).

Schallstadt, den **27. Mai 2008**

Der Bürgermeister

  
**Jörg Czybulka**  
Bürgermeister



**fahle**stadtplaner

  
Schwabentorring 12, 79008 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

### Pflanzenliste für Pflanzgebote

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang mindestens 10-12 cm

#### Bäume für den Straßenraum:

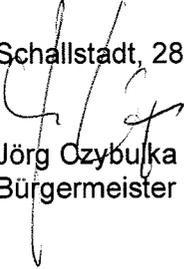
Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus `Fastigiata`	Schmalwüchsige Hainbuche
Prunus avium `Plena`	Gefülltblühende Vogelkirsche
Tilia cordata `Greenspire`	Kompakte Winterlinde

#### Bäume für private Grünflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Süß-Kirsche	
Sauer-Kirsche	
Zwetschge	
Apfel	
Birne	

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Ortsetter Wolfenweiler“ 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, 28. Mai 2008

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt des

- a) Bebauungsplanes „Ortsetter Wolfenweiler“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsetter Wolfenweiler“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 27. Mai 2008 überein.

Schallstadt, 28. Mai 2008

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Ortsetter Wolfenweiler“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsetter Wolfenweiler“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 28 der Gemeinde Schallstadt am 11. Juli 2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 15. Juli 2008

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister

