

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der zuletzt geänderten Fassung.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| a) Hallen | 8° bis 20° |
| b) Wohn- und Bürogebäude | 25° bis 32° |

2.1.2 Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung und der Dachform sind zulässig, wenn besondere Dachformen (z.B. Sheddächer, einhüftige Dächer, Flachdächer) dies erfordern. Für Fachdächer gilt als Gesamthöhe die maximal zulässige Traufhöhe. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.3 Die Dächer sind mit roten bis braunen und grauen, nicht glänzenden Materialien zu decken.

- 2.1.4 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Betriebstechnisch erforderliche Aufbauten bei Hallengebäuden sind zulässig.
- 2.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.2.1 Werbeanlagen sind bei geneigten Dächern nur bis zur jeweiligen Traufhöhe, bei Gebäuden mit Flachdach nur bis zur oberen Dachbegrenzungskante zulässig.
- 2.2.2 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung, sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.
- 2.3 **Einfriedigungen.** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen darf 1,50 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen (Sichtdreieck) darf die Höhe von Einfriedigungen 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.4 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme von Lagerflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

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.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
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.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

8. 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.
9. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
10. 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.
11. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

3.3 Energiedienst Netze GmbH

Die vorhandenen Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

3.4 Geotechnik/Grundwasser

Nach vorläufiger geologischer Karte bilden junge Talablagerungen (Auenlehm, Abschlammungen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.


Im Plangebiet ist mit evtl. erhöhten Grundwasserständen zurechnen.

3.5 **Badenova**

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5666 bis 5669 sind Erdgas-Hausanschlussleitungen vorverlegt, die ggf. noch im Grundbuch gesichert werden sollten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die freie Zugänglichkeit zu den Leitungen für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein muss. Das Lagern von schwer transportablen Materialien oder Abraum im Schutzbereich der Leitungen ist nicht zulässig.

Schallstadt, den 17. März 2009


Jörg Czybulka
Bürgermeister

fahlestadtwirer

Der Planverfasser

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wüste-Erlen“ 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 Personen unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 18. März 2009



Jörg Czybulka
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Teil

- a.) der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wüste-Erlen“ und
- b.) die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wüste-Erlen“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 17. März 2009 überein.

Schallstadt, 18. März 2009



Jörg Czybulka
Bürgermeister



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wüste-Erlen“ und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wüste-Erlen“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 13 der Gemeinde Schallstadt am 27. März 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 30. März 2009



Jörg Czybulka
Bürgermeister

