

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

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

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind Ziegeldächer in einem roten bis braunen Farbton zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind nur bis zur zwei Drittel der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.
- 2.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 16° bis 35° und die gleiche Material- und Farbwahl wie Hauptgebäude aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen.

### **2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 BauGB)**

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

- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

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

### **2.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3)**

- 2.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.7 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.7.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.7.3 Das Pflanzen von Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben) als Einfriedigung ist nicht zulässig.

3 **HINWEISE**

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

- 3.3.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen kann das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck kann das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung gebracht werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.
- 3.3.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
- 3.3.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
- 3.3.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

3.3.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern oder dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

HINWEIS: Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten und befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Wasserbehörde.

### 3.4 **Abwasser**

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung-AbwS) der Gemeinde Schallstadt vom 15.06.1993 ist zu beachten.

### 3.5 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen der Gemeinde Schallstadt. Die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung-WVS) der Gemeinde Schallstadt vom 15.06.1993 ist zu beachten.

### 3.6 **Grundwasserschutz**

3.6.1 Die im Planungsgebiet anstehende Zwischenschicht aus Aueton darf auf keinen Fall in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

3.6.2 Die Sicherheit gegen hydraulischen Grundbruch während der Bauzeit muss vor Baubeginn nachgewiesen werden. Dazu ist das Druckniveau im Grundwasser abzuschätzen und die Höhenlage der dichteren Tonschicht für das gesamte Plangebiet zu erkunden.

3.6.3 Auch während der Bauzeit ist eine gezielte Entspannung des Grundwassers nicht zulässig, wenn damit eine Ableitung von Grundwasser verbunden ist.

### 3.7 **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 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.7.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

3.7.1.1 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.

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

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

- 3.7.1.4 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.
- 3.7.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.7.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

- 3.7.2.1 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.
- 3.7.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.7.2.3 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.
- 3.7.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.8 **Abfallentsorgung**

- 3.8.1 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).
- 3.8.2 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.
- 3.8.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.8.4 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.

### 3.9 **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 Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

### 3.10 Energieversorgung

Bei entsprechender Nachfrage kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

### 3.11 Geotechnik

Im Plangebiet stehen überwiegend Löss und Lösslehm, im Nordteil quartäre Abschwemmmassen größerer Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing. Büro empfohlen.

### 3.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten. Da die Bezugshöhe nach § 12 Abs. 3 Nr. b von 312,02 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung nur dann erforderlich, wenn die vorgenannten Höhen von Bauvorhaben oder Hindernissen wie Masten, Freileitungen und Ähnlichem überschritten werden. Sollte die Bezugshöhe überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums als zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

Auf eine mögliche Lärmbelästigung durch den am Sonderlandeplatz Bremgarten stattfindenden Flugbetrieb wird hingewiesen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist in den Auflagen der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung von Baukränen und Baustelleneinrichtungen sowie Hindernissen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als Luftfahrtbehörde bedarf, sofern die Bezugshöhe überschritten wird.

Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung vom Unterzeichner zu beantragen. Um eine Beilegung des Beiblattes zu den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden wird gebeten.

Schallstadt, den **21. Sep. 2004**

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister

Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwäbentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 74-0 / Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

**Körber  
Barton  
Fahle**

  
Der Planverfasser