

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Auf der Setz“, Planänderung

In der Fassung vom 25. Juni 2007

1.0 Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

- (1) Hauptgebäude sind mit **Satteldach** (SD) zu errichten.

Für **freistehende Hauptgebäude** beträgt die Dachneigung mind. 28° bis max. 38°.

Bei **Doppel- und Reihenhäusern** beträgt die Dachneigung 38°. Eine Abweichung nach unten bis zu mind. 28° ist zulässig, soweit diese Gebäude mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

- (2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 2 Dachaufbauten

- (1) Für das neu zu errichtende Wohngebäude auf dem Grundstück **Flst. Nr. 773/4** sind, aufgrund der Sonderform der Bebauung, **keine** Dachaufbauten zulässig.
- (2) Für den **Bereich der Planänderung ohne Flst. Nr. 773/4** sind Dachaufbauten nach den **Anlagen 1.1 bis 1.4 der örtlichen Bauvorschriften**, entsprechend den folgenden Festsetzungen zulässig:

- Für **freistehende Wohngebäude** mit der **Wandhöhe H1**:

- Dachfirst übergreifende Dachflächen,
- Dreiecksgaupen,
- Zwerchgiebel / -häuser,
- Schleppgaupen.

Es ist nur eine Art von Dachaufbauten je Dachfläche zulässig.

- Für **freistehende Wohngebäude** mit der **Wandhöhe H2**:

- Dreiecksgaupen,
- Zwerchgiebel / -häuser,
- Schleppgaupen.

Es ist nur eine Art von Dachaufbauten je Dachfläche zulässig.

- Für **Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen** sind **Schleppgaupen** zulässig. Als Ausnahme sind Dreiecksgaupen oder Zwerchgiebel / -häuser zulässig, wenn sichergestellt ist, daß nur eine Art von Dachaufbauten je zusammenhängender Dachfläche errichtet wird.

- Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Trauflänge betragen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First und zur Dachtraufe beträgt zwei Ziegelreihen.

- In der Dachfläche übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 3 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen können wahlweise mit einem Satteldach oder einem Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer können begrünt werden.
- (2) Fundamente von Garagen, die aufgrund der Geländeneigung talseitig in Erscheinung treten, müssen an der Talseite um 1,0 m zurückgesetzt und mit einem dunklen Anstrich versehen werden.
- (3) Für **neu zu errichtende Wohngebäude und neu zu schaffende Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden** wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken (einheimische Laubgehölze sollten bevorzugt werden) bzw. berankt.
- (2) Die maximale Höhe wird wie folgt begrenzt:
 - im Vorgartenbereich - max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich - max. 1,50 m Höhe.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sand- bzw. Kiesbett, Schotterrasen u. ä. zulässig.
Die Freiflächennutzung und -gestaltung sowie die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen einer Neubebauung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.
- (3) Für **neu zu errichtende Gebäude** ist anfallendes unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z.B. in Zisternen mit Überlauf in die Kanalisation) und einer Wiederverwertung (z.B. als Gießwasser) zuzuführen (§ 74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO).
- (4) Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch, bei Eignung des Bodens, auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft oder in Mulden versickert werden. Die Versickerungsleistung des Bodens ist hierfür zu prüfen. Siehe auch: **Merkblatt** „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des Landratsamtes Karlsruhe.

§ 6 Schutz vor Hangwasser

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind wasserdicht auszubilden.

§ 7 Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen wird grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

3.0 Hinweise

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g-I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

(4) Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bau-schutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bau-schutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei Auffüllungen dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, die die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert ZO nach BBodSchV einhalten.

Der Einbau von Materialien, die diesen Kriterien nicht entsprechen, ist vorab durch das LRA KA – Umweltamt zu prüfen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. wird Pflaster mit groben Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt, empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Weingarten, den 25. Juni 2007

Für den Gemeinderat:

Scholz
Bürgermeister

