

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhefeld“ (Bereich Rosenstraße Südseite)

1.0 Rechtsgrundlage

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

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

- (1) Für die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (3) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- (4) Als **Dachaufbauten** bei Sattel- und Walmdächern sind zulässig:
 - Schleppgauben (siehe Anlage 1.1),
 - Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe Anlage 1.2),
 - Dreiecksgauben (siehe Anlage 1.3).

Die Summe der einzelnen Gauben 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 beträgt zwei Ziegelreihen.

In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

- (5) **Doppelhäuser** sind mit **Satteldach** (SD) oder Walmdach (WD) zu errichten.

Bei Doppelhäusern in der 2. Baureihe, die mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) errichtet werden, beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, soweit diese Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden, im Rahmen der im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzwerte. Kennzeichnung im Plan durch **D** = geneigtes Dach.

- (6) Die Errichtung von **Doppelhäusern** mit einem flachgeneigten **Pultdach** (PD) wird als Ausnahme in der 2. Baureihe zugelassen, soweit diese für beide Doppelhaushälften einheitlich und mit gleicher Dachneigung, im Rahmen der im zeichn. Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzwerte, erfolgt. Kennzeichnung im Plan durch **D** = geneigtes Dach. Für Pultdächer werden Dachaufbauten ausgeschlossen.

§ 2 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach auszuführen.
- (2) Notwendige Stellplätze bzw. Garagen nach § 37 LBO BW sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO für **neuerrichtete** Gebäude auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 3 Nebenanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 4 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken bzw. berankt.
- (2) Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind nur Einfriedigungen aus Metallgeflecht, berankt bzw. Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.
- (3) Die maximale Höhe wird wie folgt begrenzt:
 - im Vorgartenbereich - max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich - max. 1,50 m Höhe.
- (4) 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 Grundwasserschutz

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.
Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren.
- (2) Die baulichen Anlagen sind unterhalb des maximalen bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- (3) Bau und Betrieb von Grundwasser - Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

§ 7 Baugründung

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

§ 8 Bohrlöcher

- (1) Die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, gekennzeichneten und verfüllten Bohrlöcher dürfen in einem Radius von 5,0 m nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaut werden. Abgrabungen sind unzulässig.

Hinweis:

Weitere Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bohrlöcher seitens der GdF Suez E & P Deutschland GmbH können erforderlich werden.

- (2) Eine Überbauung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Prüfung und Zustimmung durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden - Württemberg, beim Regierungspräsidium Freiburg erfolgt ist.
- (3) Im Planungsgebiet befinden sich bereits geräumte Leitungsabschnitte der GdF Suez E & P Deutschland GmbH. Diese sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, nachrichtlich dargestellt.
Das Vorhandensein weiterer Teile des ehemaligen Leitungssystems im Gebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

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) Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG).

- (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

Bei Tiefbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Erdölbohrstellen in Weingarten auf Verunreinigungen des Untergrundes (ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens und / oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöl, Teer o. ä.) zu achten. Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden - Württemberg gültigen technischen Hinweise:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden - Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden - Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land / 3

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

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.

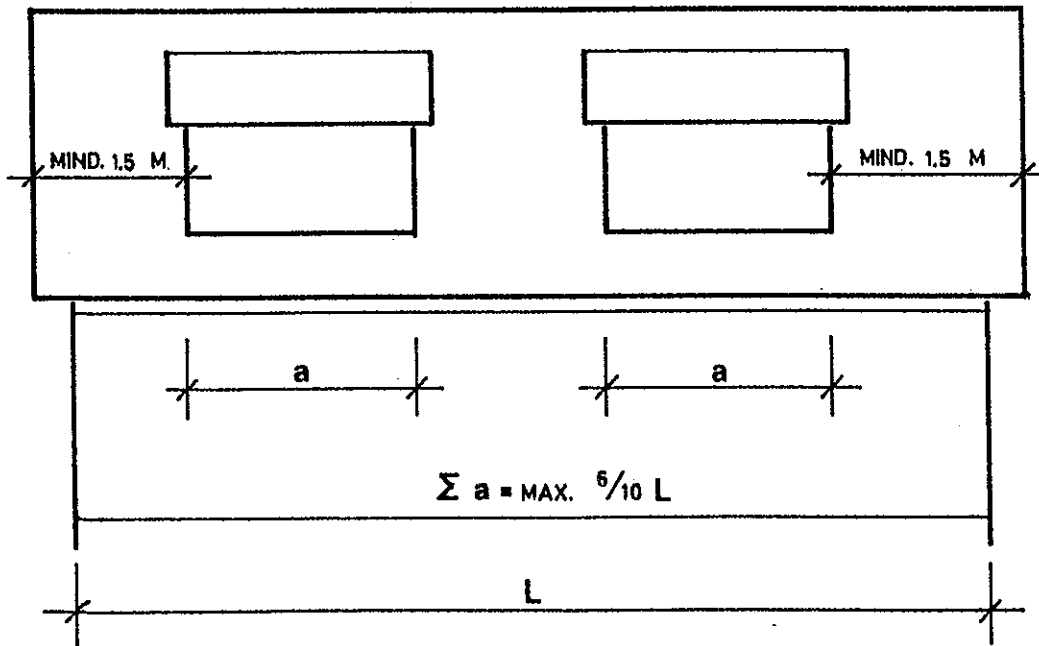
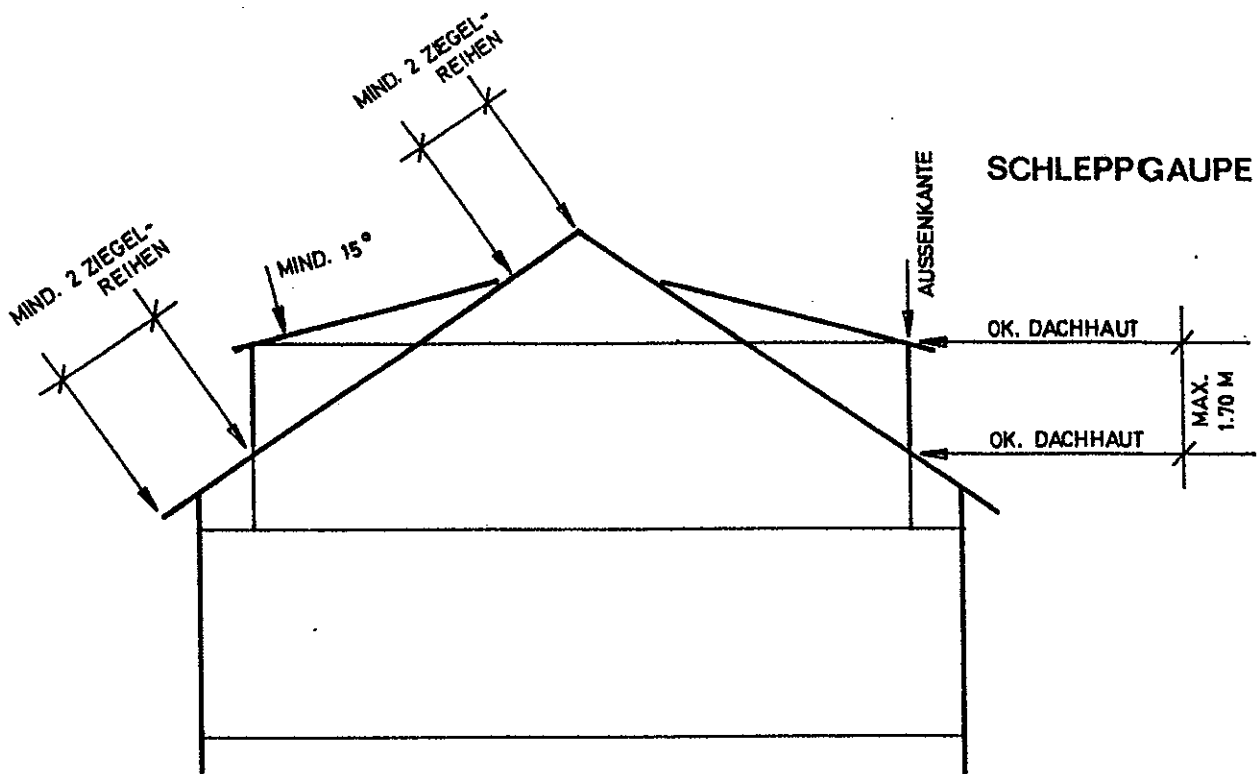
Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Weingarten, den 29.06.2009

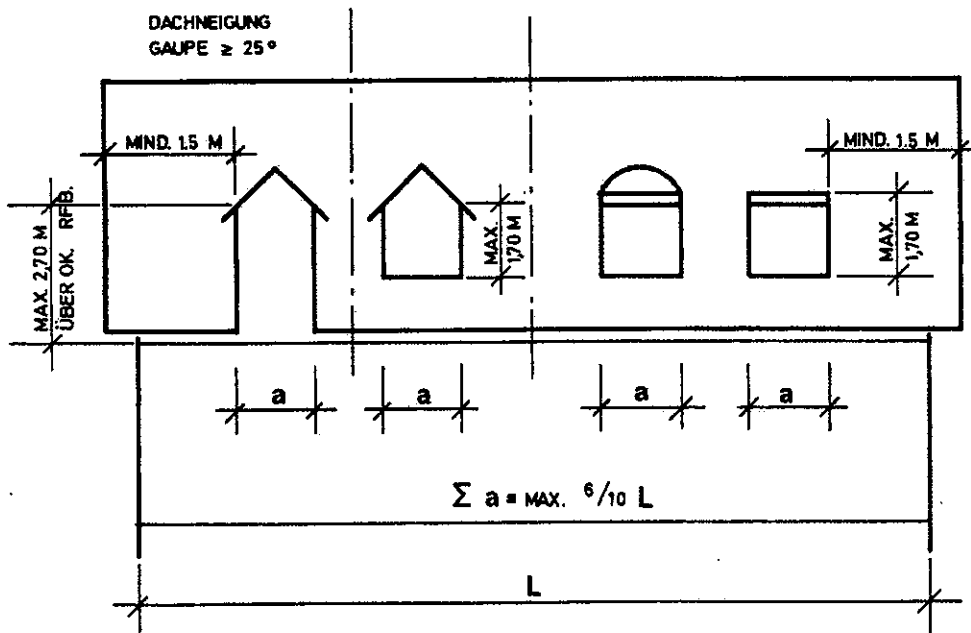
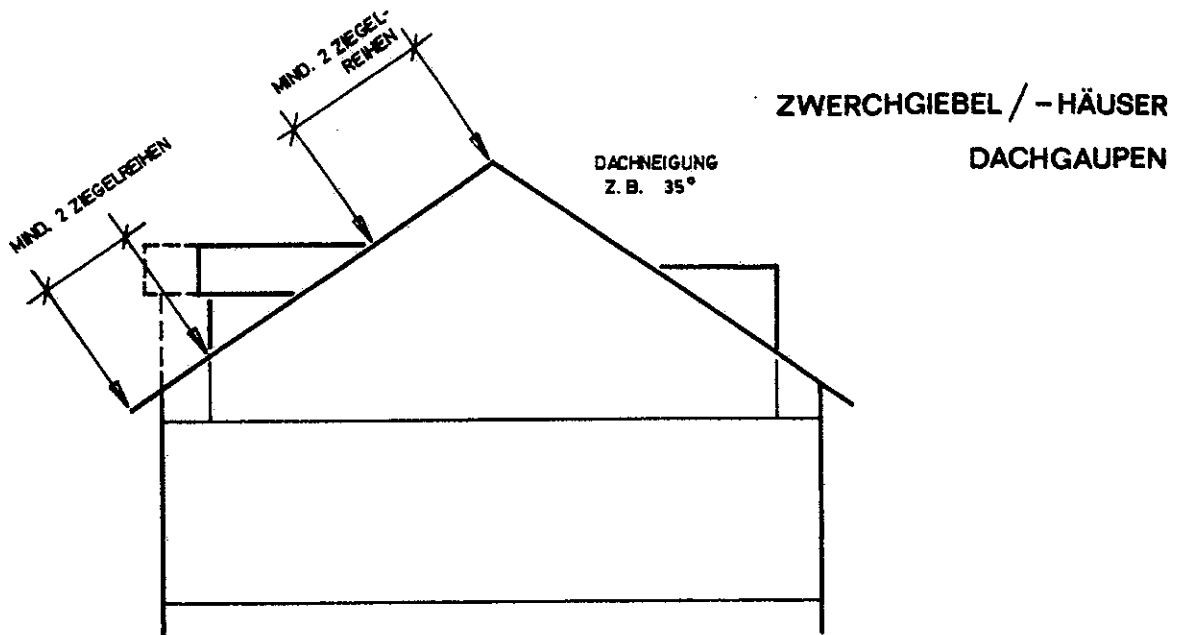


Für den Gemeinderat:


Klaus-Dieter Scholz
Bürgermeister



Anlage 1.2



DREIECKSGAUPE

