

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes A~~D~~ietzelbachó neu erlassen.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans A~~D~~ietzelbachó vom 21.01.1991 (Satzung) (§ 4 Nr.1, § 10 Nrn. 4., 5. und 6., § 11 Nrn. 1. und 2., sowie § 14 und die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung vom 15.04.2002 (Nr. 3 a), b), c) und d) finden keine Anwendung mehr.

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 1.1.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-35° herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 10, 10/4 und 10/32 im WR für die eine Dachneigung von 45° bis 50° gilt. Für die Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 1.1.2 Bei untergeordneten Dächern oder Gebäudeteilen sowie landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 1.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind jedoch extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 1.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder spiegelnde Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 1.1.5 Die Dachneigung und Dachform benachbarter Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen. D.h. dass bei der Dachneigung eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppeneinheit die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

1.2 Dachaufbauten

- 1.2.1 Dachaufbauten als Schleppgauben sowie Wiederkehren und Zwerchgiebel sind zusammen bis maximal 2/3 der Länge der darunterliegenden Wand zulässig.
- 1.2.2 Wiederkehren und Zwerchgiebel sind bis zu einer Einzelbreite von jeweils 5,0 m zulässig. Diese dürfen die Trauflinie bei Gebäuden bis zu 10,00 m Länge um bis zu 2/3 der Gebäudelänge und die Trauflinie bei Gebäuden über 10,00 m Länge um

bis zu 1/2 der Gebäudelänge überschreiten.

- 1.2.3 Der Abstand von Gauben, Wiederkehren und Zwerchgiebel zu den Ortgängen muss $\hat{n}$ horizontal gemessen $\hat{n}$ mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 1.2.4 Der Abstand von Gauben, Wiederkehren und Zwerchgiebel zum First muss $\hat{n}$ vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 1.2.5 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 1.2.6 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

1.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.3.1 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Gehwegen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 1.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 1.3.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen mit Ausnahme von Eiben sind nicht zulässig.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

1.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

1.5 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

- 1.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.
- 1.5.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen ist schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Vorflut bzw. öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. 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 Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut bzw. öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

1.7 **Stellplatzverpflichtung** (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

- 1.7.1 Für Wohnungen sind jeweils 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so sind die Stellplätze auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.2.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung hat entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung zu erfolgen (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO). Die Mindestlöschwassermenge beträgt bei Wohngebieten 48 m³/h über 2 Stunden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W400 (Teil 1).

2.4 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB <http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Gemeinde Münstertal, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser