

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Am Graben / Am Bildhäusle“

In der Fassung vom: Februar 2006

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 Dachgestaltung

- (1) Für freistehende Einzelhäuser sind nur geneigte Dächer (D) als Satteldach, Walmdach oder Pultdach zulässig.
- (2) Doppelhäuser sind nur mit Satteldach zu errichten.
- (3) Die Hauptfirstrichtung entspricht der Gebäudelängsseite (Traufe). Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 2 Dachneigung

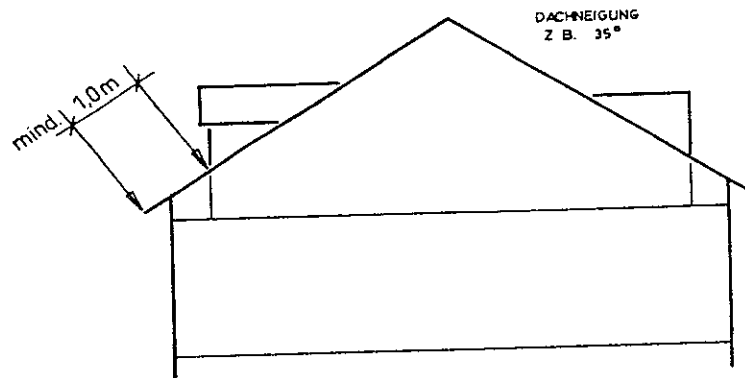
- (1) Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mind. 30° bis max. 45°.
- (2) Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme hiervon ist innerhalb der nach Satz 1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser einheitlich errichtet werden.

§ 3 Dacheindeckung

- (1) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem, rotem bis rotbraunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
- (2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 4 Dachaufbauten

- (1) Zulässig sind Dachaufbauten wie Dreiecksgauben, Schleppgauben, Satteldachgauben und Tonnendachgauben.
- (2) Der Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,5 m, der Abstand zwischen Gauben 1,5 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß mindestens 0,50 m (lotrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.
- (3) Eine Kombination von unterschiedlichen Dachgauben auf der gleichen Dachseite ist unzulässig, ebenso Dachaufbauten in zweiter Reihe.
- (4) Dachaufbauten dürfen eine Länge von max. 6/10tel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachaufbauten sind farblich dem Hauptdach anzupassen.
- (5) Gebäude sind an der **Talseite** mit einer **durchgehenden** Dachtraufe zu errichten. Der Abstand der Dachtraufe zur Gaube muß mindestens 1,0 m betragen.



§ 5 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken. Für Carports sind geneigte Dächer und Flachdächer (ohne Begrünung) zulässig.
- (2) Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen.

§ 6 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
- (2) Entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken oder Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.

- (3) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:
- im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße (außerhalb des Sichtfeldes) max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.
- Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 7 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

Zulässig sind Stützmauern begrünt oder mit Natursteinverblendung bis 1,50 m Höhe.

- (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 Sandbett, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

- (3) Bei neu zu errichtende Gebäude sollen gemäß § 74 (3) LBO für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Zisternen zum Sammeln und Verwenden z. B. als Gießwasser und vor allem zur Entlastung der Abwasseranlagen hergestellt werden. Der Zisternenüberlauf darf nur an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei der Erstellung von Zisternen ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.

§ 8 Stellplatzverpflichtung

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziffer 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je **neu hergestellte** Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 9 Grundwasserschutz

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren Grundwasserstand liegt.
- (2) Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Anlagen unter dem mittleren Grundwasserstand errichtet werden, ist zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

§ 10 Schutz vor Hangwasser

- (1) Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind als wasserdichte Wanne auszubilden. Drainagen sind unzulässig.

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 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

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

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 Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt 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, Erdaushubborse, etc.) zu prüfen.

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

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 Aendeckung 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.

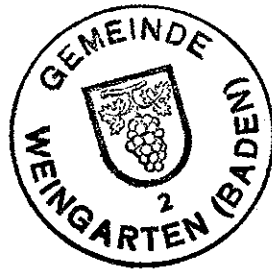
Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

(5) Baugründung

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

Weingarten, den **20. Feb. 2006**

Für den Gemeinderat:




Schütz
Bürgermeister