

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „In der Hub / Heidengaß / Langengrund“

Stand: 22.11.2004

1.0 Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

2.0 Örtliche Bauvorschriften für das allgemeine Wohngebiet (WA)

§ 1 Kenntnisgabepflicht

Für Bauvorhaben, die nach § 50 LBO BW verfahrensfrei sind, ist eine Kenntnisgabe nach § 51 LBO BW erforderlich.

§ 2 Gebäudegestaltung

- (1) Gartenhäuser und Gerätehütten sind in leichter Holzbauweise zu errichten. Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind diese Gebäude zu beranken bzw. zu begrünen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken (§ 6 LBO BW) und zu den Waldgrundstücken (§ 4 (3) LBO BW) wird hingewiesen.

- (2) Gartenhäuser und Gerätehütten dürfen nicht durch Bauwagen, Wohnwagen o.ä. ersetzt bzw. ergänzt werden.
- (3) In Gartenhäusern sind keine Toiletten und Feuerstätten zulässig.

§ 3 Dächer

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind für die Dachform und die Dachneigung die Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, verbindlich.
- (2) Geneigte Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (3) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind als Dachaufbauten bei Wohngebäuden zulässig:
 - Schleppgauben,
 - Zwerchgiebel, Zwerchhäuser,
 - Dreiecksgauben.

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 0,5 m.

- (4) Gartenhäuser und Gerätehütten sind mit Sattel- oder Pultdächern auszuführen. Die Dachneigung beträgt max. 20°.
- (5) Bei Gartenhäusern bzw. Gerätehütten sind als Dacheindeckungsmaterial braune Ziegel oder Dachpappe zu verwenden. Die Dächer können auch begrünt werden.

§ 4 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrüntem Flachdach zu bedecken.
- (2) Stellplätze sind wasserdurchlässig bzw. als begrünzte Flächen (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) herzustellen.

§ 5 Einfriedigungen

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind im Vorgartenbereich Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken (nur Laubgehölze) zulässig. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind nur Einfriedigungen aus Metallgeflecht bzw. Hecken (nur Laubgehölze) mit eingelagtem Metallgeflecht zulässig.
- (2) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:
 - im Vorgartenbereich max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,80 m Höhe.

Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten die Achsen der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen bzw. Oberkante des vorhandenen Geländes im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

- (3) Im **Gartenhausgebiet** (SO) und im Bereich der **privaten Grünflächen** sind Einfriedigungen aus Metallgeflecht bzw. Hecken (nur Laubgehölze) mit eingelegtem Metallgeflecht, ohne Fundament und Sockel zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- (4) Im **Gartenhausgebiet** (SO) und im Bereich der **privaten Grünflächen** beträgt die maximale Höhe 1,80 m, gemessen ab dem vorhandenen Gelände. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun muß ein lichter Abstand von 0,20 m eingehalten werden.
- (5) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken wird hingewiesen.

Im **Gartenhausgebiet** (SO) und im Bereich der **privaten Grünflächen** ist zu den öffentlichen Wegen ein Grenzabstand von 1,00 m, zum Wald ein Abstand von 7,00 m einzuhalten.

§ 6 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Geländemodellierung). Die Geländebeziehungen 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 Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä. zulässig.

- (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 Ziff. 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.

§ 7 Elektrische Anlagen

- (1) Die Überbauung einer in Erdkabel verlegten Kabelleitung ist nicht zulässig.
- (2) Im Bereich der 20-kV-Freileitung sind folgende Bestimmungen verbindlich:
 1. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und zu errichtenden Gebäuden ist, entsprechend den VDE - Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5,0 m einzuhalten.
 2. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände 6,0 m betragen.

Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

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 und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- (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, Erdaushubbörse, 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. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen 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.

(5) Telekommunikationsanlagen

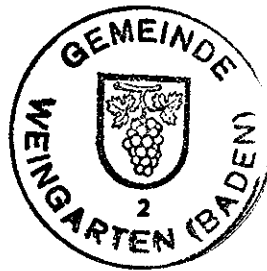
Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro Netze 26, Postanschrift: Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Telefon (0721) 351 - 6706, Fax (0721) 351 - 6742, in Verbindung setzen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

(6) Stromversorgung

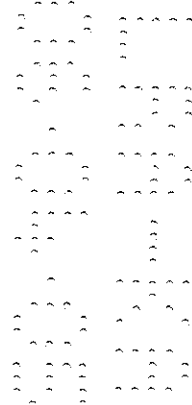
Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der EnBW Regional AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Weingarten, den **22. Nov. 2004**

Für den Gemeinderat:




Scholz
Bürgermeister



Bebauungsplan „In der Hub / Heidengaß / Langengrund“

Bauliche Anlagen innerhalb des Gartenhausgebietes und der privaten Grünflächen

Gartenhausgebiet (Sonstiges Sondergebiet, §11 BauNVO)	Hausgarten (Private Grünfläche)	Vogelpark (Private Grünfläche)
Zulässigkeit von Gebäuden		
<p>1 Gartenhaus je Grundstück, Mindestgrundstücksgröße: 500 m²</p> <p>Grundfläche Gebäude: max. 20,00 m², zuzügl. 5,00 m² für überdachten Vorplatz bzw. Pergola</p> <p>Wandhöhe: max. 2,75 m.</p> <p>Nicht zulässig sind: Toiletten und Feuerstätten.</p>	<p>1 Gerätehütte je Grundstück, Mindestgrundstücksgröße: 500 m²</p> <p>Größe: max. 25 m³ umbauter Raum</p> <p>Wandhöhe: max. 2,75 m.</p> <p>Nicht zulässig sind: Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten und überdeckte Sitzplätze im Freien.</p>	<p>zweckgebundene Anlagen</p> <p>z.B.: • 1 Vereinsheim mit Neben- räumen, Wandhöhe: max. 3,50 m. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vogelvoliere • überdachte Futterplätze etc. <p>Die bestehenden baulichen Anlagen (zum Zeitpunkt der Vermessung am 30.04.2003) dürfen nicht erweitert bzw. mit neuen baulichen Anlagen ergänzt werden.</p>
<p>Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Gerätehütten und Gartenhäuser sind in einfacher Bauart (Holzkonstruktion) zu errichten und einzugrünen bzw. zu beranken. Als Dachformen sind flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind braune Ziegel oder Dachpappe zu verwenden.</p> <p>Gegenüber dem Wald ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes sind nur mit Zustimmung der zuständigen Forstbehörde möglich.</p>		
Einfriedigungen		
<p>Offene Einfriedigungen ohne Fundament und Sockel in Form von Drahtgeflechten, auch hinterpflanzt. Stacheldraht ist nicht zulässig.</p> <p>Pfostenhöhe: max. 1,80 m, gemessen ab vorhandenem Gelände. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun muß ein lichter Abstand von 0,20 m eingehalten werden.</p> <p>Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken wird hingewiesen. Zu den öffentlichen Wegen bzw. Gewinnwegen ist ein Grenzabstand von 1,00 m, zum Wald ein Abstand von 7,00 m einzuhalten.</p>		
<p>Die zum Zeitpunkt der Vermessung des Bebauungsplangebietes (30.04.2003) bestehenden baulichen Anlagen dürfen nur instandgesetzt werden. Bei Änderung, Ergänzung bzw. Erneuerung müssen sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.</p>		