

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Inneres Aufeld I A“

In der Fassung vom: 13.05.2002

1.0 Rechtsgrundlagen

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) Für die Dachform sind die Festsetzungen im zeichnerischen (Plan 1.1) verbindlich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35° - 45° für Hauptgebäude.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Absatz 2 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

§ 2 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- (2) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken. Mit Flachdach eingedeckte Carports können begrünt werden.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind zur geraden Zahl aufzurunden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig. Als Beleuchtungskörper sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- (2) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.
- (3) Im Bereich von Wendeanlagen ist mit Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude) ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) von 1,00 m einzuhalten (Freihaltezone für Fahrzeugüberlängen).

§ 4 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:
 - im Vorgartenbereich (§13 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten) max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.
- (3) Gegenüber den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedigungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.
- (5) Im Bereich von Wendeanlagen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) von 1,00 m einzuhalten (Freihaltezone für Fahrzeugüberlängen).

§ 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die Geländemodulation hat entweder mit flachen Neigungen (Neigungsverhältnis $\geq 1 : 2$) oder stufenweise mit Böschungen bis max. 0,50 m Höhe (Neigungsverhältnis $\leq 1 : 2$) zu erfolgen.
- (3) 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, Schotterrassen u. ä. zulässig.

- (4) Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen (Zisterne), § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO.
- (5) Alle öffentlichen Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (6) Die Gehwegshinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Anrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.

§ 6 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 7 Elektrische Anlagen

- (1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, daß der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

§ 8 Baugründung

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

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.

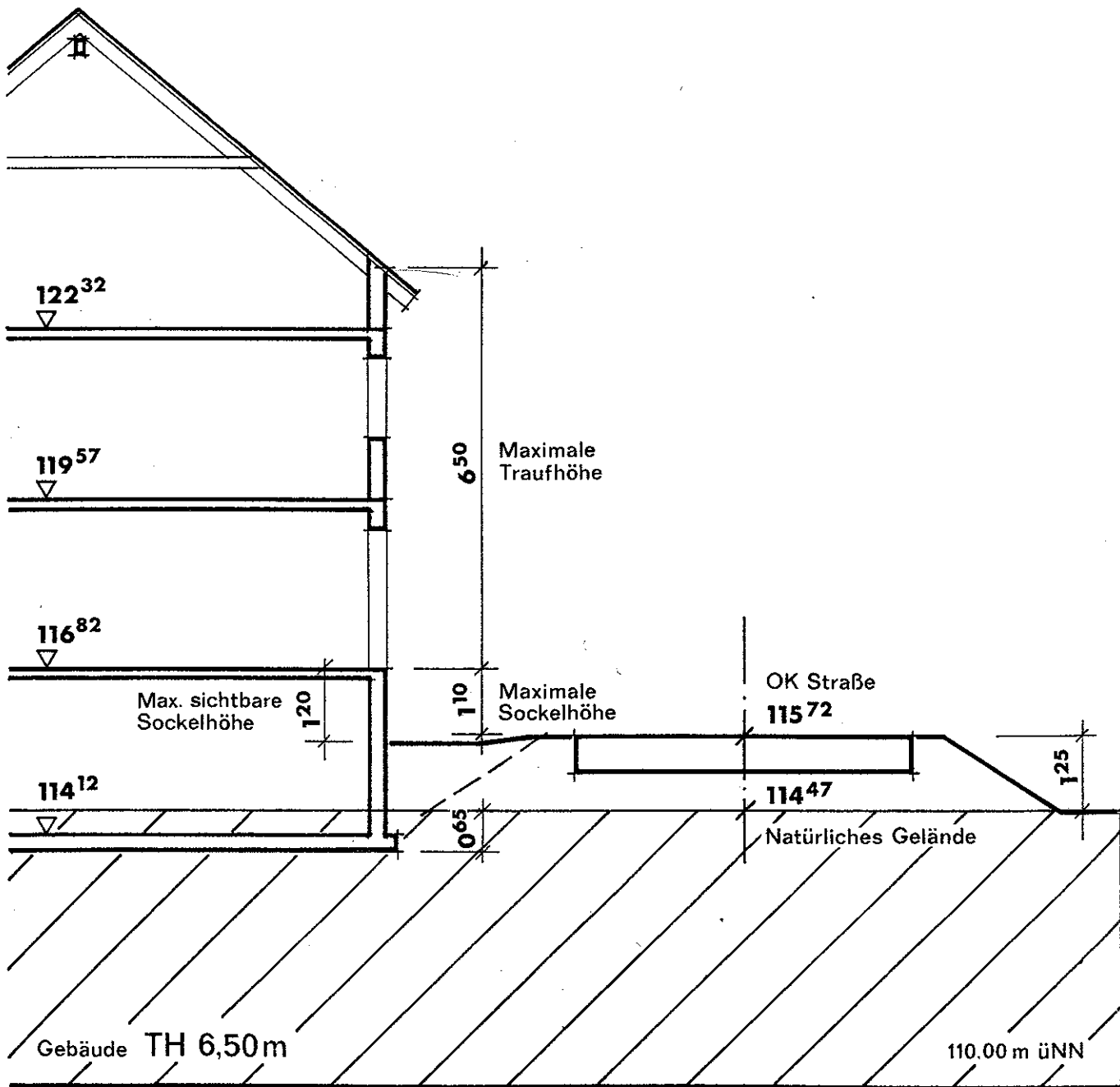
Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Weingarten, 13. Mai 02



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister



GEMEINDE WEINGARTEN
BEBAUUNGSPLAN
"INNERES AUFELD IA"

ANLAGE 1
ZU DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
M. 1:100

PLANUNG:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER · ARCHITEKTEN · STADTPLANER · BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

