

Gemeinde Weingarten-Baden
Kreis Karlsruhe

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Sallenbusch“

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (GBl. 9.760)

2.0 Örtliche Bauvorschriften

- §1 Grundrissabmessungen § 74 (1) 1 LBO
- (1) In den Gebieten MD Zone 1 sind giebelseitige Gebäudebreiten bis zu 10 m zulässig.
- (2) Die Trauflänge von Wohngebäuden darf 12 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für die nach § 1 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Umnutzung von Bestandsgebäuden in der MD Zone 2.
- §2 Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO
- (1) Vorgeschrieben sind Satteldächer.
- (2) Für das Gebiet MD Zone 1 wird eine Dachneigung von 40 bis 45 Grad, für das Gebiet MD Zone 2 eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad festgesetzt. Siehe
- (3) Die Breite von Dachgauben darf zusammengerechnet maximal 30% der Gebäudelänge betragen. Dachgauben müssen mind. 2,5 m Abstand von den Giebelwänden aufweisen.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Als Bedachungsmaterial sind in Zone 1 ausschließlich Ziegel in der Farbe rot bis rotbraun zulässig. Die Dächer sind in Zone 1 und 2 mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

- §3 Wandgestaltung
Als Außenwandflächen sind ausschließlich Putzflächen und Holzschalungen zulässig. §74 (1) 1 LBO
- §4 Geländehöhen
Geländeänderungen sind innerhalb von 5 m um das Gebäude zulässig, jedoch nur in einer Höhe von +/- 0,8 m, bezogen auf das bestehende Gelände. §74 (3) 2 LBO
- §5 Einfriedungen
Zulässig sind nur Einfriedungen mit Hecken bzw. Zäune, die in freiwachsende oder geschnittene Hecken eingefügt sind. § 74 (1) 3 LBO
- §6 Regenwasser
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist großflächig auf den Grundstücken zu versickern oder in Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist in die vorhandenen Regenwassergräben entlang den Erschließungsstraßen einzuleiten. §74 (3) 1 LBO
- §7 Befestigung
Zulässig sind nur wasserdurchlässige Befestigungen. Ausnahmsweise zulässig sind Asphalt-Bitumenbeläge bei nachweislich erforderlicher hoher Tragfähigkeit für Landmaschinen. §74 (1) 3 LBO
- §8 Gewässer- und Landschaftsschutz
Aus Gründen des Gewässer- und Landschaftsschutzes und um Schäden an Gebäuden bei Gewässerverlagerung zu vermeiden, ist auf beiden Seiten ein Schutzstreifen (§68b WG) von mindestens 5 m Breite ab der Böschungsoberkante freizuhalten. Dieser Schutzstreifen muss grundsätzlich für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich bleiben. §74 (1) 3 LBO
- §9 Antennenanlagen
Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig §74 (1) 4 LBO
- §10 Vorhaben, die nach §50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnissgabe § 74 (1) 7 LBO

3.0 Hinweis

- (1) Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Walzbachtal-Jöhlingen.
- (2) Nach derzeitigem Kenntnisstand (Wasser- und Abfallamt) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets keine Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe bekannt.
- (3) Sortenempfehlungen für Obsthochstammpflanzungen:
Bei den festgesetzten Obsthochstammpflanzungen werden folgende Sorten empfohlen, wobei lokale Erfahrungen bei der Sortenwahl zusätzlich berücksichtigt werden sollen:
Apfelsorten:
 Schöner aus Boskoop, Goldparmäne,
 Gravensteiner, Jakob Fischer, Landsberger
 Renette, Brettacher
Birnsorten:
 Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts
 Butterbirne, Köstliche von Charneux,
 Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,
 Kirchensaller Mostbirne
Süßkirschensorten:
 Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger
 Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer,
 Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte
 Knorpelkirsche
Zwetschensorten:
 Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna
 Glauca, Mirabelle von Nancy
Walnussorten:
 Sämlinge, auch Veredelung; Sämlinge sind
 großkroniger und später tragend,
 Veredelungen sind kleinkroniger, früher
 tragend und die Sorteneigenschaften gut
 bekannt (Sorte z.B. Franquette, Mayette,
 Parisiene u.a.)
Qualitäts- und Größenbindung: Stammumfang in
1 m Höhe 10-12 cm, Stammhöhe >1,8 m: Bei
Kern- und Steinobst sind ausschließlich auf
Sämlingsunterlagen veredelte Sorten zu
pflanzen.

- (4) Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.
- (5) Der Untergrund im Plangebiet besteht aus setzungsempfindlichen bindigen Deckschichten unbekannter Mächtigkeit über Festgesteinen des oberen Muschelkalks. Bei geotechnischen Fragen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- (6) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
- Bei Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet wird, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- (7) 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.
- (8) 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 Umwelt-amt 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.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Weingarten durch:

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schnitzer
Dipl.-Ing. Maria Plank
Bürogemeinschaft Planen & Bauen
Freie Architekten
Akademiestr. 16
76199 Karlsruhe

Weingarten, den **25. Juli 2005**

Für den Gemeinderat:



Scholz
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt der vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sallenbusch“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Weingarten (Baden) vom ~~25. Juni 2005~~ überein.

Weingarten (Baden), den ~~10. Aug. 2005~~


Scholz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sallenbusch“ sind durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sallenbusch“ am ~~1.1. Aug. 2005~~ Kraft getreten.

Weingarten (Baden), den ~~12. Aug. 2005~~


Scholz
Bürgermeister

