

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Südlich der Ringstraße“ - 1. Planänderung-

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung 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) Im Mischgebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind ab einer Flächengröße von 100 qm zu begrünen.
- (3) Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung:
 - a) Fertigungsgebäude max. 25°
 - b) Büro- und Verwaltungsgebäude,
Wohngebäude 35° - 45°
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind für Wohngebäude nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.

- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Absatz 3b 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 aufzurunden.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (4) Für die Planung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Grundstückszu- / Abfahrten im Sinne von § 2 Abs. 8 LBO ist grundsätzlich § 6 Abs. 1 - 3 LBO anzuwenden.

§ 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) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Anlage) sind zweckgebundene Nebenanlagen wie Überdachung, Pergolen etc. zulässig.
- (4) Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Umgrenzung für Nebenanlagen, sind Nebenanlagen dann zulässig wenn der umbaute Raum 25 cbm und die Traufhöhe 2,30 m nicht überschreitet.

§ 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 (§ 15 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten) max. 1,00 m Höhe,
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe,
 - entlang der künftigen Stadtbahntrasse max. 1,80 m.

- (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 Werbeanlagen

- (1) Unzulässige Werbeanlagen sind:
 - Lichtwerbung in grellen Farben
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

§ 6 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. 0,5 m Höhe (Neigungsverhältnis $\geq 1 : 2$) 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, Schotterrasen u. ä. zulässig.

- (4) Gemäß § 74 (3) LBO sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser Anlagen (z. B. Zisternen) zum Sammeln und Verwenden (z. B. als Gießwasser) herzustellen.
- (5) Alle öffentlichen Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (6) Die Gehweghinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Anwohnern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.

§ 7 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 8 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.

§ 9 Baugründung

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

§ 10 Bohrlöcher

Die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, gekennzeichneten und verfüllten Bohrlöcher dürfen in einem Radius von 5 m nicht mit Gebäuden oder Anlagen überbaut werden, Abgrabungen 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) Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege 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, 26. März 2007

Für den Gemeinderat:




Scholz
Bürgermeister