

## B. Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Garagen § 74 (1) 1 LBO

Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Garagen sind entweder mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. im Gebäude zu integrieren

oder:

Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach, entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches, zu versehen.

Grenzgaragen mit abgewalmtem Satteldach sind zugelassen.

Flachdachgaragen sind zulässig, wenn sie in den Hang integriert sind, begrünt werden oder als Terrassen ausgebildet werden.

### 2.0 Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Stellplätze sollen mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster, hergestellt werden.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, Stauräume vor Garagen jedoch nicht als Stellplatz angerechnet.

### 3.0 Zulässige Dachformen § 74 Abs.1 LBO s. Eintragung in Lageplan

- Satteldach

Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung sowie Material und Farbigkeit zu gestalten.

Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First und einer Neigung gemäß Lageplan auszuführen. Variationen des Satteldaches wie Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3.1 Zulässige Dachneigung § 74 Abs.1 LBO s. Eintragung in Lageplan

3.2 Dachauf-  
bauten § 74 Abs.1 LBO

Dachgauben sind zugelassen. Die Grundlinie darf max. 1/3 der Trauflänge des Daches betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Gaubenbreite aufweisen. Gauben müssen mindestens einen Abstand von 2,00 m von der Außenwand an der Traufe haben. Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First der Dreiecksgaube muß mindestens 1,20 m betragen.

3.3 Dacheindeckung § 74 Abs.1 LBO

Für die Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachziegel, naturrot bis dunkelroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Es darf kein helles oder glänzendes Material verwendet werden. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

3.4 Materialien und Farbe § 74 (1) 1 LBO

Als Fassadenmaterial sind Putz und Holz, in Ausnahmefällen Naturstein mit rauher Oberfläche, zu verwenden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und starkstrukturierte Putzarten. Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen nicht zulässig.

3.5 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

3.6 Außenanlagen § 74 (1) 3 LBO

Müllbehälter sind möglichst so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

Bepflanzung

Die unbebauten Flächen zwischen Straße und Gebäuden sind als Gärten zu gestalten und erhalten. Heimische Pflanzen und Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sind zu verwenden. Je Grundstück soll ein heimischer Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden. Für die geplanten Bäume entlang der Straße „Hohe Wacht“ gilt das Pflanzgebot gem. § 8a BNatG.

(V. Ökologische Bestandsaufnahme und Wertung gem. § 8a BNatG - Pflanzgebot)

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Pkw-Stellplätze und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Betonpflaster mit Rasenfugen / Rasengittersteine gelten nicht als Versiegelung). Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Zufahrten, Zugänge und Höfe dürfen nicht versiegelt werden. Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen. Oberflächenwasser ist weitestgehend auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Die Entwässerungskonzeption der Erschließungsplanung ist zu beachten.

- 3.7 Geländegestaltung § 74 (1) 3 LBO und Bodenschutz
- 3.7.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabep länen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 3.7.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 3.7.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.  
(§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG)
- 3.7.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 3.7.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauf lächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- 3.7.6 Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

3.8 Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 0,75 m hoch sein. Zäune aus Kunststoff oder Stacheldraht sind nicht zugelassen.

Sockelmauern sind bis max. 50 cm zugelassen. Abböschungen sind zu bevorzugen. Heckenbegrenzung: Holz- oder Maschendrahtzäune sind zugelassen.

Aufgestellt: 23. Juli 1997  
Burladingen, den .....

Beck, Bürgermeister



### C. Hinweise

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG §§1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen.

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen oder Funde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Anfallender Erdaushub (nach Ober- oder Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück oder im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, usw.).

Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen. Bei Ausbauzwischenlagerung und Einbau von Unter- und Oberboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhalten fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Zur Vermeidung von Bauschäden ist auf einen einheitlichen Gründungshorizont (entweder Locker- oder Festgestein) zu achten.

#### Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

Die WasserschutzgebietsVO ist zu beachten.

Das Gebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Oberes Fehltal“.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 382, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 382 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der L 382 betrug im Jahre 1995: ca. 1.340 Kfz/24h.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl GFZ	Zulässige Dachneigung Zulässige Dachform
Bauweise	Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)