

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4, Absatz 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Burladingen am 25.6.99 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nehberghalde „ in Burladingen beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- * Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1-7 LBO)

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1.0 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.

- 2.0 Zulässige Dachformen § 74 Abs. 1 LBO s. Eintragung in Lageplan

- Satteldach

Die Dachlandschaft ist in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung sowie Material und Farbigkeit im Gebiet zu gewährleisten.

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

- 2.1 Zulässige Dachneigung § 9 Abs.4 BauGB § 74 Abs. (1) Ziff. 1 LBO s. Eintragung in Lageplan

- 2.2 Dachaufbauten § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. (1) Ziff. 1 LBO

Dachgauben

sind zugelassen. Die Grundlinie darf max. 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Gaubenbreite aufweisen.

Gauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,00 m von der Außenwand haben. Der Abstand vom Hauptfirst bis zum oberen Schnitt der Gaube mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m betragen.

- 2.3 Dacheindeckung § 9 Abs.4 BauGB § 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.

2.4 Materialien und Farbe

Als Fassadenmaterial sind Putz und Holz 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.

2.5 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

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

2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 (1) 3 LBO

2.6.1 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 sollen zwei heimische Laubbäume gepflanzt und unterhalten werden.

(V. Ökologische Bestandsaufnahme und Wertung gem. § 8a BNatG - Pflanzgebot) jetzt § 1a BauGB

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

2.6.3 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.

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

- 2.6.5 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

- 2.6.6 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).

- 2.6.7 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen.

- 2.6.8 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.

2.7 Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

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

Sockelmauern sind bis max. 50 cm zugelassen. Abböschungen sind zu bevorzugen.

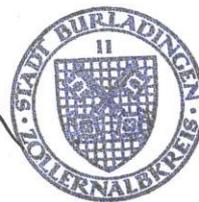
Heckenbegrenzung sowie Holz- oder Maschendrahtzäune sind zugelassen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen und die Schnittländer der fertigen Hecken mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. vom Gehwegrand entfernt sein.

Aufgestellt:

Burladingen, den 21.01.99.....

Michael 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 im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, usw.).

Anfallender Erdaushub ist so weit als möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden. 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 Ausbauseitenlagerung 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.

Unter vermutlich geringmächtiger Hangschuttbedeckung sind Festgesteine des Oberjuras (Weißjura beta) als Baugrund zu erwarten. Auf eine einheitliche Gründung entweder im Locker- oder Festgesteinsbereich ist zu achten.

Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten geotechnische Fragen ergeben, wird ingenieur-geologische Baugrubenabnahme / Gründungsberatung empfohlen.

Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes "Oberes Fehltal". Die Wasserqualität der Quelfassung darf durch die Bebauung nicht negativ beeinflusst werden. Deshalb müssen die vom Wasseramt gestellten Auflagen beachtet werden.

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 Grundwasser VO sind zu beachten.

Gemäß § 1a WHG, § 3a WG sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Belange der Grundwasserneubildung zu berücksichtigen. Verbote und Beschränkungen der entsprechenden Rechtsverordnungen sind einzuhalten.

Es ist zulässig, Oberflächenwasser auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, dies ist über eine Mulde im Garten möglich, Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. Versickerungen in diesem Umfang bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Dem Bauherren wird dringend empfohlen, die Sickerfähigkeit des Bodens vorab zu untersuchen. Nähere Auskünfte können über das Wasseramt beim Landratsamt eingeholt werden.