

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert am 15.12.1997 (QBL. S. 521), mit den jeweiligen Änderungen.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

- 1.1.1 Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dachformen von 23° bis 48° zulässig. Ausgenommen sind Flach- und Tonnendächer.
- 1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 1.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind, bei überdachten Stellplätzen auch ohne Begrünung.

1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune und anthrazite Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten nicht zulässig.

4. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei muß ein Abstand von 0,5 m zur Grenze der Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden. Der Zwischenraum muß begrünt werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Pflanzungen entsprechend der Vorschlagsliste zu bevorzugen.

Vorschlagsliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buxus Arten und Sorten	Buchs (immergrün)
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

6. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen gemäß den Vorgaben der "Grünordnerischen Festsetzungen" anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

10. Festsetzung zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Burladingen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
2. Zur Minimierung der Belastung der Gewässer mit Schwermetallen wird die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nicht erlaubt (beschichtetes Material kann verwendet werden).
3. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
5. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
6. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
7. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
8. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
9. Der Baugrubenaushub soll generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
10. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
11. Die Sohlhöhe des Kanalhausanschlusses (Schmutzwasser) befindet sich in Bezug auf die Bezugsebene in einer Tiefe von 3,00 m +/- 10 cm. Die Grundstücke mit einer Höhendifferenz (Bezugsebene-Hausanschluss) geringer als 3,0 m sind besonders gekennzeichnet.
12. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen „Langer Brunnen und Mühlhaldenquelle“ des ZV Albwasserversorgungsgruppe XV. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des LRA ZAK vom 02.07.2001 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.