

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO)

### 1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.  
Hauptgebäude: Satteldach 38 - 48°. Ebenfalls zulässig sind Satteldächer mit Krüppelwalm, der Krüppelwalm darf nicht höher als 1/3 der Hauptdachhöhe sein.  
Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports): Flachdach, Satteldach oder Satteldach mit einseitigem Walm (grenzseitig).

1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

1.3 Dachaufbauten: Es sind nur gleichartige Gaupen ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Festsetzungen zur Art, Lage und Größe der Dachaufbauten sind wie folgt aufgeführt:

a) Als Dachaufbauten sind zulässig: SchlepPGAUPEN, Dreiecksgaupen und stehende Gaupen mit Satteldach (Giebelgaupen).

b) Dachaufbauten dürfen insgesamt, d. h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein (Dachaufbau gemessen am Fußpunkt = unterer Schnittpunkt mit dem Hauptdach).

c) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches umschlossen sein, folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 1,50 m,
- zum First mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
- zur Traufe (= Dachrinne) mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),

d) zwischen den Dachaufbauten muß der Abstand mindestens 1,50 m (gemessen am Fußpunkt) betragen,

e) für stehende Giebel- und Dreiecksgaupen beträgt die maximale Höhe 1,50 m, bei SchlepPGAUPEN ist eine maximale Traufhöhe von 1,50 m zulässig (Schnittpunkt Gaupe/Hauptdach bis Traufhöhe Gaupe),

f) für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, kann im Einzelfall die Verwendung von Zink- oder Kupferblechen oder Glas zugelassen werden.

1.4 Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

- 1.5 Dacheinschnitte sind zulässig, sie dürfen pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein. Dacheinschnitte müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches umschlossen sein, folgende Abstände sind einzuhalten:
- a) zum Ortgang mindestens 1,50 m,
  - b) zum First mindestens 2,00 m (in der Schräge gemessen),
  - c) zur Traufe (= Dachrinne) mindestens 1,50 m (in der Schräge gemessen).
- 1.6 Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen.

## 2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen, Teile der Fassaden können auch mit Holzverkleidungen verblendet werden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sowie grelle Farben.

## 3. Außenantennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage einschließlich Parabolempfangsanlage zulässig.

## 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Holzzäune, Maschendrahtzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m (einschl. Sockelmauern) zulässig. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Alle Einfriedigungen müssen von der Straßenbegrenzungslinie 50 cm Abstand halten.  
Hinweis: In Bereichen, in denen Einfriedigungen mit der max. zulässigen Höhe von 1,20 m Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer bilden (Kurven), sind die Einfriedigungen entsprechend auf eine Höhe von 0,80 m zu reduzieren.

## 5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 5.2 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zugänge). Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfugen u. ä.).
- 5.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Betonpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine gelten nicht als Versiegelung).

## 6. Geländegestaltung (§ 74 (1) 3 LBO) und Bodenschutz

- 6.1 Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 6.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 6.3 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).
- 6.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 6.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- 6.6 Bei Ausbau, 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.

## 7. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

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. Beim Einbau von mehr als 2 Wohneinheiten (also 3 WE) sind insgesamt mindestens 5 Stellplätze herzustellen.

### III. HINWEISE

#### 1. Archäologie:

Sollten sich im Zug der Baumaßnahmen archäologische Funde (Mauern, Gruben, Brandschichten u.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### 2. Geotechnik und Gründung

Nach der Geologischen Karte sind mergeliger Hangschutt und junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit über Verwitterungs- bzw. Tongesteinen des Mitteljuras als Baugrund zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizontes ist zu achten. Bei tiefen und/oder breiten Hangunterschneidungen oder Terrassenausüttungen besteht Rutschgefahr.

Aufgrund der besonderen Verhältnisse im Baugebiet mit seiner Auffüllung durch Bauschutt unterschiedlicher Mächtigkeit, teilweise auf tonig schluffigen Talablagerungen, außerdem im Bereich von wasserführenden Schichten aus den Quellhorizonten des Braunen Juras müssen im Rahmen der Baugesuche statische und konstruktive Vorkehrungen im Hinblick auf die Standfestigkeit der Gebäude im Einzelfall nachgewiesen werden. Außerdem müssen nachträglich Setzungen des aufgefüllten Baugrundes in den Planungen auch der Freiflächen und Gärten berücksichtigt werden.

(Auf die Baugrunduntersuchung vom 26.06.97 des Ing.Büros Kronenbitter, Jahnstraße 24, 72760 Horb, Tele: 07451/2599 wird besonders hingewiesen).

#### 3. Hydrogeologie:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Quellhorizonte des Braunen Juras. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen den Regeln der Technik gemäß § 19g Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden. Erdwärmesonden können bis 100 m Tiefe ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Ringraum vollständig zementiert wird.

Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen und Flächen, die nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind, ist das Waschen von Fahrzeugen verboten, da bei dieser Tätigkeit behandlungsbedürftiges Abwasser anfällt (§ 45a Wasserhaushaltsgesetz).

Getrennte Einleitungen von Dachwasser in den Vorfluter bzw. in die Frischwasserkanäle wird empfohlen!

Sie ist allerdings nicht bei jedem Gebäude möglich, da sie abhängig ist von den jeweiligen Standorten der Gebäude. (Nähere Informationen für den Einzelfall sind über das Stadtbauamt bzw. über Ingenieurbüro Kronenbitter einzuholen.)

#### 4. Wassergraben

Der Wassergraben auf der Nordseite der Privatgrundstücke (= Bauplätze) entlang von Parz. 1205 soll evtl. auftretendes Oberflächenwasser abfangen und ableiten. Dieser Wassergraben ist von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten, so daß auftretendes Oberflächenwasser hindernisfrei und durchgängig abfließen kann.

#### 5. Immissionen der K 7162

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7162, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 7162 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.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

17. 4. 01

Burladingen, den \_\_\_\_\_



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister