

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 4

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude/ Dachgestaltung/ Fassade (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 12° auszubilden.

2.1.2 Glänzende Materialien sind als Fassadenbekleidung im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.7.2).

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

2.2.1 Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken zulässig. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

2.2.2 Aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets (Hanglage) sind Stützmauern erforderlich. Stützmauern sind in Naturstein, oder Beton zulässig. Parallel errichtete Stützmauern müssen zueinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Stützmauern in Beton sind zu begrünen.

2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstück (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im Plangebiet sind als Grünflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.4 KFZ-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Die Kfz-Stellplatzverpflichtung im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

3 HINWEISE

3.1 Baugrund

Zur Untersuchung des Baugrunds wurde eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde im Oktober 2018 vom Büro Neumann und Schweizer durchgeführt.

Nach den dortigen Erkenntnissen ist im geplanten Baugebiet mit durchschnittlich bis sehr gut tragfähigem Baugrund zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 4

3.2 Systemschnitte

Die Systemschnitte A und B zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes liegen als Anlage 1 bei.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die Artenschutzfachliche Begutachtung i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstatbestände) wird hingewiesen.

3.3.1 Vergrämung von Eidechsen:

Vor der Baufeldfreimachung sind entsprechende Ersatzhabitate für die Mauereidechse auf der östlichen Waldlichtung (s. Kapitel Umweltbelange in der Begründung) herzustellen. Zum vorbeugenden Schutz der Eidechsen sind diese außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe sowie unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung aus den nachgewiesenen Habitaten zu vergrämen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

3.3.2 Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse:

Zum vorbeugenden Schutz von Vögeln ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zum vorbeugenden Schutz von Fledermäusen sind Höhlen und Spalten von Habitatbäumen im September/Oktober vor der Baufeldfreimachung durch / unter Anleitung einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) auf Besatz zu prüfen und ggf. zu verschließen. Auf einen Verschluss der Höhlen/Spalten kann verzichtet werden, wenn die Bäume direkt im Anschluss an die Kontrolle gefällt werden.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Mauerreste, Gräber, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für den Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt (Stand der Altlastenerhebung 2018). Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.6 Grundwasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird für in den Untergrund einbindende Gebäudeteile eine Abdichtung nach DIN 18195 empfohlen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den

Schindler Architekten GmbH
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch
Fon 07681/4705-0

Oberbürgermeister
Roman Götzmann,

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79183 Waldkirch übereinstimmen.

Waldkirch, den

(Roman Götzmann, Oberbürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Ebertle II“ treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirch, den

(Roman Götzmann, Oberbürgermeister)