



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIETS

>>NEUE WOLTERDINGER STRASSE - (EHEMALIGE FIRMA FISCHBACH)<<

ENTWURF

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung

Ziffer	Inhalt
2.2	Äußere Gestalt baulicher Anlagen
2.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.4	Einfriedungen
2.5	Werbeanlagen
2.6	Stellplätze und Garagen
2.7	Niederschlagswasserbewirtschaftung
2.8	Auffüllungen und Abgrabungen
2.9	Dränungen
2.10	Oberflächenabschluss
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Gewerbliche Abwässer
3.3	Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

2. Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

2.1 Dachformen, Dachneigungen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Festgesetzt ist:

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Flachdach
- Pultdach bis 10°

Für Nebengebäude sind Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

Flachdächer **sowie Pultdächer** sind dauerhaft extensiv zu begrünen. **Dabei ist die Substratschicht mit einer Dicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Diese Vorgabe gilt auch bei Installation von Photovoltaikanlagen.**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen zur L 180 getroffen werden.

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.

2.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen **(§ 74 (1) Nr. 4 und Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für Neubauten nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funkamateure und kommerzielle Telekommunikation sind zulässig.

2.4 Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Von öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m Abstand einzuhalten.
- Einfriedungen sind, angrenzend an öffentliche Flächen, mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.
- Einfriedungen sind, angrenzend an private Flächen, mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind generell nicht zulässig.
- Je Betrieb sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig, mit einer Gesamtfläche von maximal 5 m².
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.6 Stellplätzen und Garagen **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Festgesetzt ist die Errichtung von mindestens 1,5 Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude.

Stellplätze, Garagen (Carport), Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

2.7

Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser aus Dach- und aus Hofflächen ist separat zu fassen und an eine private Retentionszisterne anzuschließen. Diese übernimmt die Funktion einer Rückhaltung mit Drosselfunktion. Die Dimensionierung ist an ein 5-jähriges Niederschlagswasserereignis anzulehnen. Die gedrosselte Zisterne wird an die örtliche Kanalisation angeschlossen. **Der Drosselabfluss darf dabei maximal 0,25 l/(s*100 m²) betragen.**

2.8

Auffüllungen und Abgrabungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis 1.0 m, außerhalb von Baugruben, zulässig.
- Bezugspunkt dafür ist die vorhandene Geländesituation

2.9

Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis einzureichen.

2.10

Oberflächenabschlüsse

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/ Umgang mit

wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgt.

3. H I N W E I S E

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis (Umweltschutzamt) abzustimmen.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Plattenkalks (Oberer Muschelkalk). Dieser wird in großen Teilen von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund (in Gesteinen des Mittleren Muschelkalks) sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Aufgestellt:

Donaueschingen, 27.07.2022
geändert am 13.06.2023

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister