

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

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.
 Hauptgebäude: Satteldach 25-40°. 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 in roter, rotbrauner, erdfarbener oder schwarzer Farbe zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten: es sind nur gleichartige Gaupen auf einer Dachfläche ab einer Minstdachneigung 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 50 % 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 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.
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.
Die Zäune und Schnittränder der fertigen Hecken müssen mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. vom Gehwegrand entfernt sein.

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.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.
- 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 natürliche 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. Sollten sich im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
2. Das Plangebiet liegt im grundwasserintensiven Karstgebiet 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.
3. Aufgrund der geologischen Situation des Baugebietes in den Ausläufern der Verwitterungsböden des weißen Juras, die teilweise Hangwasser führen können, müssen im Rahmen der Baugesuche statische und konstruktive Vorkehrungen im Hinblick auf die Standfestigkeit der Gebäude nachgewiesen werden. Das geologische Landesamt empfiehlt, vorher Baugrund- und Gründungsberatungen durchzuführen.
4. 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 (§ 45 Wassergesetz).

Ausgefertigt: Burladingen, den 03.09.98

.....
 Michael Beck
 Bürgermeister

