



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- **Rechtliche Grundlage:**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 389, 440).

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

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

1.1.1 Flachdächer sind zu begrünen. Konstruktionsbedingte geringfügige Neigungen sind bis 5° möglich.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude einbezogen, oder
- mit einem begrüntem Flachdach, oder
- mindestens zu zwei Drittel in das bestehende Gelände eingegraben und erdüberdeckt

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

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

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.

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

Private Parkplätze, Stellplätze / Stauräume vor Garagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen. Hingegen sind die Flächen, die der Pkw-Erschließung auf dem Baugrundstück dienen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.



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

Pro Wohneinheit ist nach § 37 LBO ein Stellplatz.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.



III. HINWEISE

1. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. 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).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind so festzulegen, dass sämtliche Kellersohlen über den im Baugrundgutachten vorgefundenen Grundwasserspiegelhöhen zu liegen kommen.
5. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind so festzulegen, dass sämtliche Kellersohlen über den im Baugrundgutachten vorgefundenen Grundwasserspiegelhöhen zu liegen kommen.
6. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
7. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
8. Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen. Drainagen für die Ableitung von Sickerwasser sind zulässig und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss von Drainagen an den Regenwasserkanal vorgeschrieben ist, aber eine Entwässerung im Freigefälle nicht für jeden Bauplatz gewährleistet wird.
9. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten. Siehe Merkblatt Boden (Anlage 1).
10. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
11. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.



12. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).
13. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen einzuhalten. Ist dies nicht möglich sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z.B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen (siehe auch DIN 18920 bzw. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“).
14. Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Ölschiefervorkommen, zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.
15. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr und Abfallwirtschaft jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Anlage von Verkehrsflächen ist zulässig, wenn:
 - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
 - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
 - das Durchfahrtsprofil von mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,
 - es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,
 - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
 - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.



16. Geothermie

Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Umweltamt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Hinweis: Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Auftraggeber



Stadt Rosenfeld
vertreten durch Herrn Bürgermeister Miller
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld

Auftragnehmer



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.
Tel. 07454 – 980834-0
www.pureplanning.de

Fachbereich Bauleitplanung
Vera Baumbusch-Ober,
Dipl.-Ing. Stadtplanerin RBM
Fabian Müller,
Bachelor of Engineering

Ausgefertigt:
Rosenfeld, den 30. Jan. 2017

Thomas Miller
Bürgermeister