

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

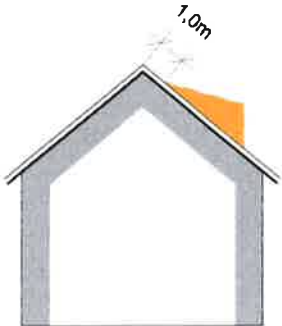
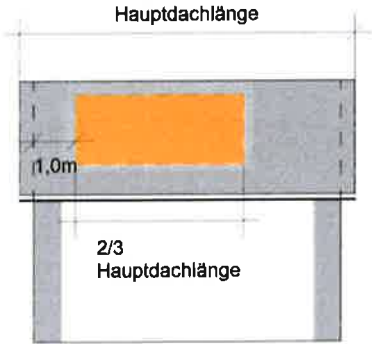
zum Bebauungsplan „Oberdorf“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 8°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Auf jeder Dachseite sind <u>nur</u> Dachaufbauten oder <u>nur</u> Dacheinschnitte zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger 8° sind zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren, die Traufhöhe darf mit der Oberkante nicht überschritten werden. Die Größe der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.</p>
--	---

## 3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Mauern und Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.</p>
--	--

## 4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit kleiner 70 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze.</p>
--	--

## **5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p> <p>Kann das notwendige Retentionsvolumen durch Gräben, Mulden oder Dachbegrünung ganz oder teilweise kompensiert werden, so kann das entsprechende Volumen der Zisterne reduziert werden bzw. auf diese verzichtet.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Oberdorf“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberdorf“

1. Der historische Siedlungskern Hattenhofen ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall) ausgewiesen. Nach der Ortsnamenforschung dürften die Siedlungsursprünge Hattenhofens bereits in die ältere Ausbauzeit des 7./8. Jahrhundert zurückreichend sein. Über die Pfarrkirche St. Ägidius 1275 im „Liber decimationis“ des Bistums Konstanz wird ein mittelalterliches Siedlungsgeschehen erstmals indirekt auch urkundlich fassbar.

Innerhalb des Plangebietes sind daher grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs-/ Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur (Kulturdenkmale nach §2 DSchG) zu erwarten. An der Erhaltung bzw. wissenschaftlichen Dokumentation von Kulturdenkmälern besteht jedoch grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb des Planungsbereichs wird deshalb die weitere Beteiligung an Neubau- und Neugestaltungsvorhaben erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Je nach Wertigkeit kann möglicherweise eine archäologische Untersuchung auf Kosten des Investors notwendig werden. Auf die Möglichkeit baubegleitender Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

2. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölze, insbesondere solche mit Baumhöhlen, vor der Rodung auf eine Besiedelung durch streng geschützte Vogelarten zu kontrollieren. Beim bestandsorientierten Ausbau ist insbesondere auf gebäudebrütende Vogelarten zu achten.

Vor dem Abriss von Schuppen und sonstigen für Fledermäuse geeigneten Lebensräumen (z.B. Dachböden) sind diese ebenfalls auf ein Vorkommen von Individuen der Fledermaus zu untersuchen.

3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation (Unterjura), welche im westlichen Randbereich des Plangebietes von pleistozänem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

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 zu rechnen.

4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofener Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf daher nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen maximal bis zur Oberkante der darüberliegenden Arfetenkalk-Formation reichen. Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arfetenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 40m Tiefe (je nach Topographie) zu liegen.

Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.