Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Dächer und Dachdeckungen**

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 35°
- Pultdach mit einer Dachneigung bis 10°
- Begrüntes Flachdach

Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform. Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).
Dachdeckungen sind in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig.

Für Doppelhäuser wird als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

2 **Dachaufbauten**

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln richtet sich nach der Satzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in der jeweils aktuell rechtskräftigen Fassung.

3 **Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind zulässig.

4 **Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Privatwegen**

Stellplätze, Zufahrten und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

5 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 0.80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Mauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.
Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7 Stützmauern und Geländeaufschüttungen

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschen. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Behörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wiederverwertung von geeignetem Oberbodenmaterial

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg). Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind vom verwertbaren Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

4 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die gesamte Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszurichten; ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

5 Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen „(z.B. Entwässerungsschächte mit amphibienfreundlichen Gullys für die Straßenentwässerung).

6 Liste zur Pflanzenverwendung

Herkunftsgebiet: Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume, 3 / 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 / 18-20 (Sortenauswahl ist möglich)

Spitzahorn	Acer platanoides

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Heimische Obstbäume	2 x verpflanzt ohne Ballen, StU 10-12

7 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem Landratsamt Calw angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes wird verwiesen. Weiterhin liegt das Plangebiet teilweise im Einzugsgebiet für Mineralwasserbrunnen. Gemäß ISONG ist im Einzugsgebiet der Mineralwasserbrunnen der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich, außerhalb des Mineralwassereinzugsgebietes nur eingeschränkt möglich. Bei konkreten Vorhaben kann vorab die Erlaubnisfähigkeit beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz angefragt werden.

8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Beschränkung des Niederschlagswasserswasserabflusses in das Kanalsystem wird empfohlen, je Grundstück eine Anlage (Zisterne o.ä.) zur Rückhaltung von Niederschlagswasser einzurichten.

9 Geotechnischen Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Kristallsandstein- und der Geröllsandstein-Subformation.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb -bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.