

STADT

DORNHAN

GEMARKUNG

MARSCHALKENZIMMERN

LANDKREIS

ROTTWEIL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>>GARTENWEG<<

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

werden aufgestellt:



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachformen, Dachneigung
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.3 Werbeanlagen
- 2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
- 2.5 Einfriedungen **und Stützmauern**
- 2.6 Stellplätze und Garagen
- 2.7 Regenwasserentsorgung

3. Hinweise

- 3.1 Kanalhausanschlüsse
- 3.2 Befestigte private Flächen
- 3.3 Dränungen
- 3.4 Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu anzuordnen. Von ihnen dürfen keine Blendwirkungen auf öffentliche Straßen oder Nachbargebäude ausgehen.

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

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

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

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

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig

2.5 Einfriedungen und Stützmauern **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen sind generell bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig
- Entlang Erschließungsstraßen ohne Gehweg oder landwirtschaftlichen Erschließungswegen ohne Gehweg sind Einfriedungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- Entlang dem Übergang zur freien Flur sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Stützbauwerke- und – mauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig

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

Festgesetzt ist die Errichtung von mindestens zwei Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.

Mit Garagen ist generell ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Wegen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.7 Regenwasserentsorgung **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Hierzu gelten die Maßgaben des „Entsiegelungskonzepts – Weiden“ des Büro ISW, Neustetten (als Anlage der Planung beigefügt). Ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Zisternen zur Regenwassernutzung werden empfohlen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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 Befestigte private Flächen

Stellplätze für KFZ, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Aufschlussdatenbank befindet sich eine Verkarstungsstruktur innerhalb des Plangebietes (Flurstücksnr. 112/6), welche auch in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen ist.

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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:

Dornhan, den 28.11.2022 / 03.06.2024

geändert am 23.09.2024 / 17.02.2025

.....
Markus Huber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dornhan, den

.....
Markus Huber
Bürgermeister