

B E B A U U N G S P L A N
» PFAFFENSTEIG I « in Dürbheim

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996

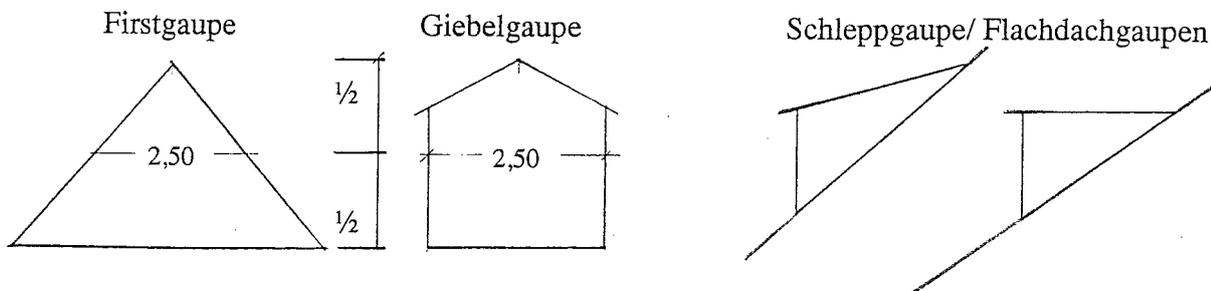
Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Festgesetzt für den gesamten Geltungsbereich sind:

- 2.1.1. Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar.
- 2.1.2. Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° – 28° DN zu versehen.
- 2.1.3. Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.



Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

2.1.4. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder grauem Material vorzunehmen.

2.1.5. **Traufgesimshöhe**

- a) Die Traufgesimshöhe (Sparrenunterkante) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG- Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG- Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

2.2 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB §§ 16+18(2) Bau NVO)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von + 25 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden.

Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über Erdgeschoßrohfußboden) sind durch Planeinschrieb definiert.

2.3 **Einfriedungen**
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

2.4 **Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen**
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind zu verkabeln. Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig. Funkantennen dürfen den Dachfirst max. 3,0 m überschreiten.

2.5 **Abgrabungen und Anfüllungen**
(§ 9 (1) 17 BauGB)

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos herzustellen (keine Stützmauern). Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 10 Abs. 1 LBO)

Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Schutz der Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Dachbegrünung

Fachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven (Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen) oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

2.7 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Geotechnik

Im Plangebiet steht Hangschutt an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei umfangreichen Geländeänderungen, besonders bei Einschnitten, besteht Rutschgefahr. Eine ingenieurgeologische Beratung zu den Einzelvorhaben wird empfohlen.

3.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen Wurmlingen und Rietheim/ Weilheim – 19.08.1992.

3.3 Dachwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Freiflächen sind an die Frischwasserdole anzuschließen.

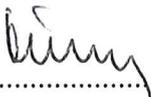
Neben der Entwässerungsleitung für das Schmutzwasser wird zusätzlich ein Frischwasseranschluß in die Grundstücke verlegt.

3.4 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

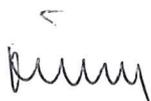
Aufgestellt:
Spaichingen, den 14.10.2002




.....
(Fechter)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Spaichingen, den1.0. Juni 2003




.....
(Fechter)
Bürgermeister