

GEMEINDE GAIENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

HAUPTSTRASSE OST

GEMARKUNG GAIENHOFEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
C.	HINWEISE	13

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802,1808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst Nrn.:

162 Teil, 186 Teil , 189 Teil, 220, 221 Teil, 222 Teil, 340, 341, 341/2, 342, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346, 346/1, 348 Teil, 356/1 Teil, 358 Teil, 366, 367, 368, 374, 374/1, 374/3, 374/4, 374/5, 374/6, 374/7, 375/2 380 Teil, 380/2 Teil, 380/3 Teil, 385, 386, 388, 388/1, 389, 393 Teil, 394, 395, 396, 409, 410 Teil, 411, 411/2, 411/3, 429 Teil, 449, 449/1 449/5, 450, 451, 451/2, 452, 453 Teil, 456, 1921 Teil, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1945, 1946, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956 Teil, 1957, 1958, 1959 Teil, 1960

3. ERSATZ VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Hauptstraße“ rechtsgültig seit 08.11.1991 und „Im Bänkle“ rechtsgültig seit 08.08.1980. Die mit vorgenannten Bebauungsplänen erlassenen Örtlichen Bauvorschriften werden für diesen Bereich durch die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Ost“ ersetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. BESTANDSCHUTZ

Gebäude und Nutzungen, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber den örtlichen Bauvorschriften abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Ost“.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1. Dachform Satteldach

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	Dachneigung: 35 – 45 Grad
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	Dachneigung: 35 – 55 Grad
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3:	Dachneigung: 25 – 45 Grad
Im Allgemeinen Wohngebiet WA4, WA5, WA6:	Dachneigung: 30 – 45 Grad

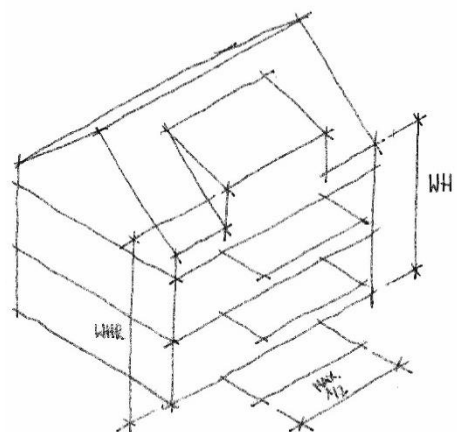
Im Dörflichen Wohngebiet MDW:	Dachneigung: 35 – 55 Grad
Im Urbanen Gebiet MU:	Dachneigung: 30 – 45 Grad

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/Dachterrasse genutzt werden.

Außenwände im Geschoss unterhalb des Dachgeschosses können in allen Baugebietsteilen als Mansarddächer ausgeführt werden. Die Neigung dieser Mansarddachflächen darf die festgesetzten Dachneigungen überschreiten.

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

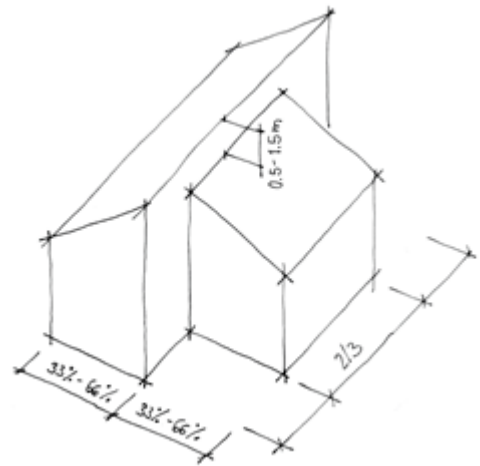
Bei Satteldächern und am First höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.



2.2. Dachform gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP)

Für die Dachneigungen gelten die Festsetzungen zu Satteldächern.

Der Höhenversatz gegenläufiger Pultdächer (GP) muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tieferliegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).



Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens $\frac{2}{3}$ der Länge des höher liegenden Pultdachfirsts betragen.

2.3. Flachdächer (FD)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a+ WA 6 sind Dächer mit Dachneigungen unter 5° zulässig. Sie müssen begrünt werden.

Hinweis: Flachdächer oberhalb der festgesetzten Wandhöhe dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Für Garagen und Carport sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer unter 5° Dachneigung zugelassen. Sie müssen ebenfalls begrünt werden.

Von der Flachdachbegrünung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Dachflächen und technische Aufbauten wie Photovoltaik- oder Solaranlagen soweit sie auf diesen Flächen zulässig sind. Bei aufgeständerten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird die Flachdachbegrünung jedoch empfohlen.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/Dachterrasse genutzt werden.

2.4. Dächer Allgemein

Glänzende Oberflächen aus Metall oder glasierten Ziegel oder Betonsteinbedachungen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube oder des Dacheinschnitts darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch

einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge/-breite betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen. Der seitliche Abstand von Gauben, Dacheinschnitten und Wiederkehren zum Ortgang des Daches muss mindestens 2,0 m betragen.

An Traufe und Ortgang sind Dachüberstände vom min. 50 cm vorzusehen.

2.5. Dächer im Gebiet zur Erhaltung des Ortsbilds und von Anlagen mit städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die maximale Breite von Einzelgauben darf 2,50 m nicht überschreiten, untereinander müssen die Gauben einen Mindestabstand vom min 1,50 m einhalten. Die Wandhöhe der Gauben soll maximal 1,50 m betragen. Die Seitenverkleidung von Gauben kann in Holzverschalung, Verputz oder mit Stehfalzblech in schmalen senkrechtem Format erfolgen.

Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Wenn für Dachgeschosse keine andere Freisitzmöglichkeit besteht, sind Dacheinschnitte mit einer maximalen Breite von 3 m mit Schleppdächern in Art der Dachgauben abzudecken.

Solaranlagen sind wünschenswert, solange sie sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken. Auf Kulturdenkmalen sind Solaranlagen nicht zulässig. Ansonsten sind sie in der Fläche zu begrenzen und harmonisch in die Dachdeckung einzubinden.

Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund (Fassade oder Dach) anzupassen. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Der Dachfirst darf von Antennen maximal 1,0 m überragt werden.

2.6. Doppelhäuser / Reihenhäuser

Die jeweils zusammengehörenden Hausteile müssen ohne Abweichung auf der Grenze profilgleich errichtet werden. Dies gilt für die straßenseitige Bauflucht, die Gebäudetiefe, Wand- und Firsthöhe sowie die Dachneigung.

Die Gestaltung zusammengehörenden Haushälften muss als bauliche Einheit erfolgen. Erdgeschoßfußboden- und Geschoßhöhen müssen dabei identisch sein. Die Art und Farbe der Dacheindeckung sowie die Art und Farbe der Fassadengestaltung von zusammengehörenden Haushälften müssen ebenfalls als bauliche Einheit erstellt werden.

2.7. Fassadengestaltung Allgemein

Die Farbgebung der Fassadenflächen muss in gedeckten, nicht grellen Farben erfolgen. Dabei begrenzt sich der Farbbereich bunter Farben von Gelbgrün bis Rot bei einem Buntanteil von max. 20% und einem Schwarzanteil von max. 30%. Bei Grautönen auf einen Schwarzanteil von max. 30%. Naturmaterialien wie Holzverkleidungen oder Klinker dürfen in ihrer Eigenart belassen und gezeigt werden.

Kleinflächige Fassadenelemente wie Stützen, Fachwerk, Geländer, Fensterläden usw. sind hiervon ausgeschlossen.

Glänzende Oberflächen z.B. aus Metall, Kunststoffen oder Faserzement sind ausgeschlossen.

Entsprechend des historischen Ortskerns in Verbindung mit den typischen landwirtschaftlichen Nebengebäuden muss für Neubauten ein Mindestanteil von 25 % der Außenwandflächen (ohne Fenster) aus unbehandelten oder nicht grell gestrichenen Holzverkleidungen bestehen.

Alternativ kann bei Putzfassaden ein Mindestanteil von 25 % Außenwandflächen (ohne Fenster) mit einer Fassadenbegrünung gem. den Textlichen Festsetzungen begrünt werden.

2.8. Fassadengestaltung im Gebiet zur Erhaltung des Ortsbilds und von Anlagen mit städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung

Faserzement-, Kunststoff- und ähnliche Platten und Schindeln sowie glänzende, reflektierende oder glasierte Oberflächen und Glasbausteine sind nicht zulässig. Zu vermeiden sind buckelig und stark strukturiert ausgeführte Putze. Gestaltungselemente in den Fassaden, wie Simsbänder, Gewände, Lisenen, Eckquader usw. bestehender Gebäude müssen erhalten werden.

Bestehende Sichtfachwerkfassaden dürfen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung der Einzelelemente nicht verputzt oder verkleidet werden.

Fensterumrahmung (Gewände), Fenster begleitende Klappläden und Fenstergliederung sind wesentliche Gestaltungselemente. Fenster in historischen Gebäuden sollen als Holzfenster ausgeführt werden. Glasflächen über 1 m² sind zu gliedern. Die Grundteilung der Fenster ist beizubehalten. Sprossen müssen glasteilend eingebaut werden. Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Wo Klappläden entfernt wurden, sind sie bei der Renovierung wieder anzubringen. Fensterformate in Neubauten sollen die historischen Vorgaben der Umgebung möglichst übernehmen. Rollläden dürfen nur angebracht werden, wenn die Rollladenkästen außen nicht sichtbar sind.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss mit einem Sockel von ca. 30 cm zulässig und sollen nicht breiter als 3,0 m sein. Sie sind durch Pfeiler zu gliedern und müssen möglichst stehende Formate aufweisen.

Historische Hauseingänge und Tore sollen mit ihren Gewänden erhalten und restauriert werden. Bei historischen Gebäuden müssen grundsätzlich Holztüren und -tore verwendet werden. Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten sind in die Fassade zu integrieren und müssen maßstäblich untergeordnet und gegliedert sein.

2.9. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Fassadengestaltung nicht überlagern. Die Werbezone wird beschränkt auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten

Obergeschosses. Werbeanlagen für verschiedene Betriebe im gleichen Gebäude müssen in Art, Form, Größe und Farbe aufeinander abgestimmt sein. Schriftzüge dürfen die Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Vorgeschlagen werden Schriftzüge aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben, aufgemalte Schriftzüge und Stechschilder in handwerklicher Ausführung, welche angestrahlt werden können, jedoch nicht selbst leuchten. Werbeanlagen in Form von Kastenkörpern und mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

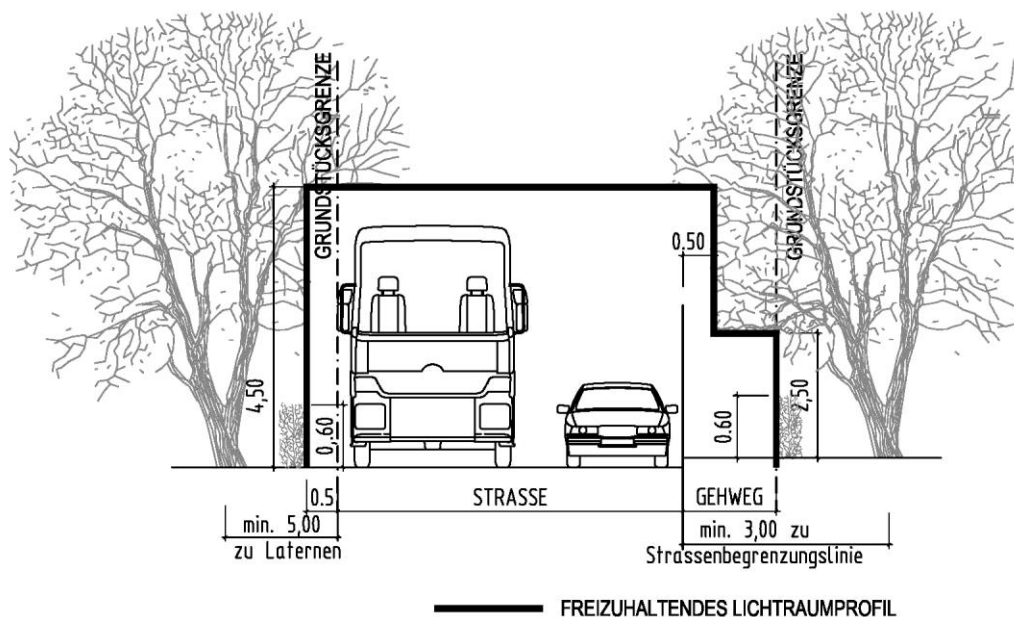
Großflächige Werbung mit mehr als 1,5 m² Fläche ist nicht zulässig.

3. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a nach Inkrafttreten der Novelle des Naturschutzgesetzes BW vermutlich im Jahr 2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet in einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

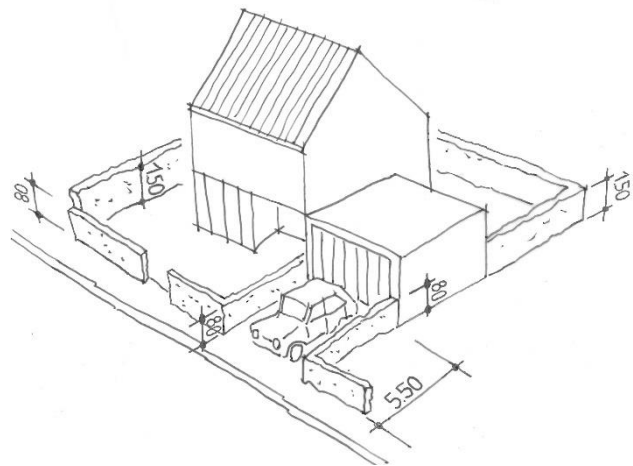
4. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus



Grundstückszufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

Jegliche Einfriedung muss mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

5. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

6. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 1,50 m betragen.

Hinweis: weitergehende Regelungen zu Abstand/Lage von Garagen/Carports, sowie Zufahrten sind in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird für

Wohnungen mit Wohnfläche < 65 m ²	1,0 STPL
Wohnungen mit Wohnfläche 65 m ² bis <90 m ²	1,5 STPL
Wohnungen mit Wohnfläche >= 90 m ²	2,0 STPL

erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet kann der Stauraum vor der Garage auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze der gleichen Wohneinheit angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

8.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände verlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Gelände verlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände möglicherweise das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. In Teilbereichen kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Gelände veränderung überschreiten.

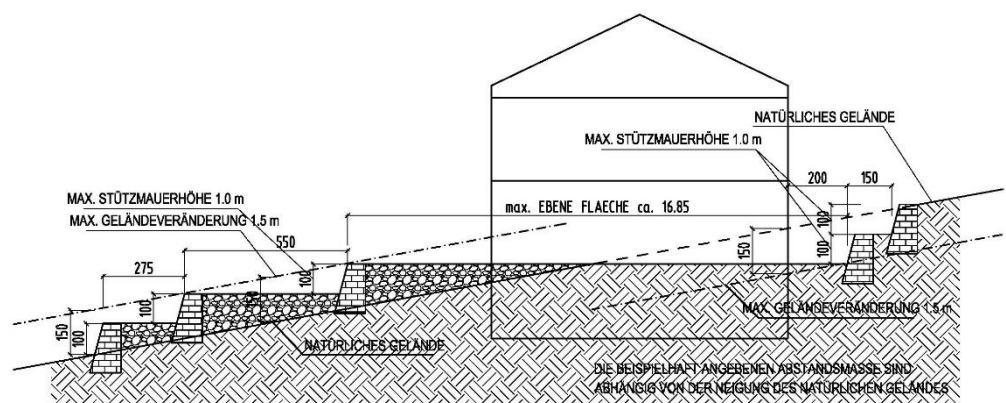
8.2. Stützmauern

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dabei muss sichergestellt werden, dass beim Rückwärtsausfahren vor Überfahren der Grundstücksgrenze eine ausreichende Sicht auf die öffentlichen Flächen gewährleistet ist. Angelehnt an die Sichtfelder der RAST 06 sollte der Blick des Fahrers mit einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus der Fahrzeugachse uneingeschränkt auf 20 m gemessen in Mitte des Gehwegs bzw. der Spielstraße nach rechts und links möglich sein.

Es wird empfohlen die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Hinweis: Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Gelände veränderung von 1,50 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das



Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.

9. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

9.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

9.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 3 m³ Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens von mindestens 5 m³ haben. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

9.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

10. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

11. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Den Bauherren wird daher empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

4. BAU- UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der der zuständigen Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Konstanz.

Unabhängig vom wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Gaienhofen, 22.03.2022

Bürgermeister:

Planer: