

GEMEINDE

BAD DÜRRHEIM

ORTSTEIL

BAD DÜRRHEIM

LANDKREIS

SCHWARZWALD – BAAR- KREIS

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-
PLAN**

>>SÜDTOR<<

Folgende

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

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	Regenerative Energien
-----	-----------------------

2.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
-----	-------------------------------------

2.4	Werbeanlagen
-----	--------------

2.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen
-----	--

2.6	Anzahl von Stellplätzen
-----	-------------------------

2.7	Gestaltung von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen
-----	--

2.8	Behandlung von Niederschlagswasser
-----	------------------------------------

3.	Hinweise
-----------	-----------------

3.1	Kanalhausanschlüsse
-----	---------------------

3.2	Dränungen
-----	-----------

3.3	Gewerbliche Abwässer
-----	----------------------

3.4	Geotechnik
-----	------------

3.5	Grundwasser
-----	-------------

1.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>
-----------	--------------------------------

1.1	Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 und 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)**

Alle Dächer von Hauptgebäuden sind mit mindestens 50 % der Gesamtfläche als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Die Substratdicke ist mit mindestens 10 cm Stärke auszuführen.

2.2 Regenerative Energien **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen.

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

Festgesetzt ist:

- Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig
- Von Fassaden und Dachflächen dürfen keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Straßenflächen entstehen. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

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

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

2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen **(§ 74 (1) Nr. 4 und 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.

2.6 Anzahl von Stellplätzen **(§ 74 (2) Nr. 6 LBO)**

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 121 Stellplätze vorzuhalten.

2.7 Gestaltung von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen **(§ 74 (2) Nr. 6 LBO)**

- Außenstellplätze für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.
- Fahrwege können asphaltiert werden.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgt.

2.8 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen ist separat zu sammeln und in die im zeichnerischen Teil vorgesehene Versickerungseinrichtung abzuleiten. Die Versickerungsanlage ist im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen. Das „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren“ des Ingenieurbüro Kühnle vom 02.07.2024 ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen.

3.3 Gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) abzustimmen.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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.

3.5 Grundwasser

Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Einzugsgebietes der Mineralbrunnen der Fa. Bad Dürreheimer Mineralbrunnen GmbH & Co. KG Heilbrunnen wird hingewiesen. Bei den hier genutzten

Grundwasserleitern handelt es sich um die Erfurt-Formation (ehemals Lettenkeuper) sowie den Oberen Muschelkalk, welche am Planbereich unter einer Deckschicht mit unbekannter Mächtigkeit(> 10m) anstehen.

Aufgestellt:

Bad Dürkheim, den 24.11.2022
geändert am 04.07.2024

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Dürkheim, den

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

ENTWURF