

**Änderung**  
der  
**Örtliche Bauvorschriften**  
zur  
**2. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Sanierungsgebiet Kohlberg“**  
der  
**Gemeinde Gottmadingen**

---

## Rechtsgrundlagen

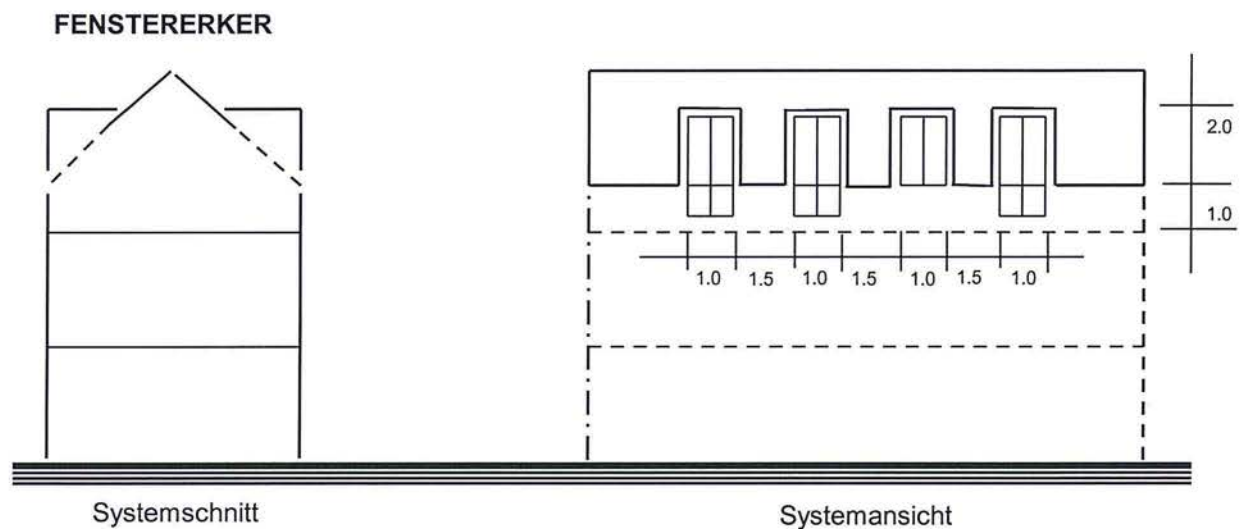
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier: Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten

Die Dächer baulicher Anlagen dürfen aus stadtgestalterischen Gründen entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 50° oder als Flachdach ausgebildet werden. Lediglich in den Baufeldern 15 und 15a werden weitergehende Festsetzungen getroffen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind Dachaufbauten in Form von Fenstererkern in den vorgegebenen Abständen und Maßen (vgl. Systemschnitt und -ansicht) zulässig.



Außerdem sind folgende weitergehende Vorbauten, Gaupen und Dachaufbauten/Dacherhöhungen zulässig (vgl. Systemschema):

#### Auf der Nord-Ost-Seite bzw. Nord-West-Seite:

##### Vorbauten:

1 Stück, nur als Treppenhaus bis zu einer Breite von max. 3,00 m und einer Tiefe von max. 1,50 m.

##### Dachaufbau / Dacherhöhung:

1 Stück, nur in Verbindung mit einem Treppenhaus in der gleichen Breite wie das Treppenhaus.

##### Kleine Gaupen:

Der Abstand zwischen zwei Gaupen bzw. Dachaufbau und Gaupen beträgt mindestens 1,00 m. Die Gaupen können von der Hausflucht zurück versetzt auf der Dachfläche angeordnet werden.

Auf der Süd-West-Seite bzw. Süd-Ost-Seite:

**Vorbauten:**

Max. 2 Stück, bis zu einer Breite von max. ein Viertel der Gebäudelänge ( $1/4 L$ ) und einer Tiefe von max. 1,50 m.

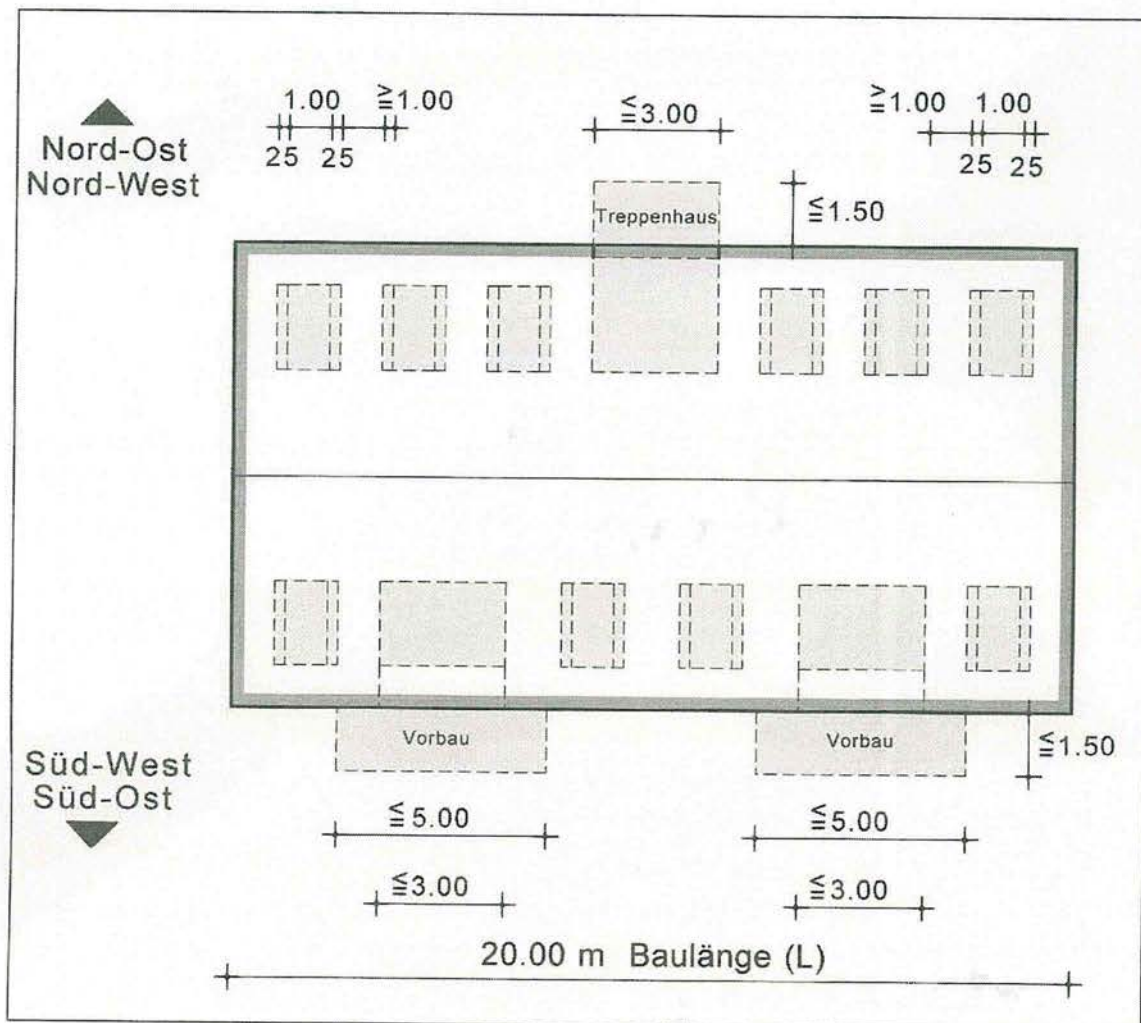
**Große Gaupen:**

Max. 2 Stück, bis zu einer Breite von max. drei Fünftel von ein Viertel der Gebäudelänge ( $3/5 \times 1/4 L$ ). Die Gaupen können von der Hausflucht zurück versetzt auf der Dachfläche angeordnet werden. Falls diese in Zusammenhang mit Vorbauten geplant sind, sind die Gaupen in die mittige Achse der Vorbauten und auf die Flucht des Hauptgebäudes zu setzen.

**Kleine Gaupen:**

Der Abstand zwischen zwei Gaupen beträgt mindestens 1,00 m.

Die Gaupen können von der Hausflucht zurück versetzt auf der Dachfläche angeordnet werden.



Systemschema

Für die Dacheindeckung sind Blechdächer, beispielsweise aus Zink-, Titanzink-, Kupfer-, Alu- oder verzinktem Stahlblech unzulässig. Lediglich für die Eindeckung und Verwahrung der Fenstererker ist Kupferblech oder dunkelbraun gestrichenes Zink-, Titanzink- oder Stahlblech zulässig.

## 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Soweit die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht für eine zulässige Nutzung beansprucht werden, sind diese mit einer Graseinsaat zu versehen oder einfach der natürlichen Wiederbegrünung zu überlassen. Dabei ist je 200 qm nicht überbauter Fläche ein Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## HINWEISE

### 1. Bodenfunde

1886 wurden im Bereich der Gaststätte Sonne alamannische Gräber gefunden. Da weitere archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731 / 61229, 0171/3661323) frühzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten oder anderen Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz, Tel.: 07531/800-0 oder dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg i.B., Tel.: 0761/20712-0 zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2. Wasserschutzgebiet und Wasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Gottmadingen. Sollte eine Tiefgarage in mehrgeschossiger Bauweise erstellt werden, besteht die Gefahr, dass in das Grundwasser eingegriffen wird. Ein gesondertes Wasserrechtsverfahren könnte daher für etwaige Wasserhaltungen erforderlich werden.

### 3. Altlasten

Im Plangebiet wurden zur Geländemodellierung Recycling-Materialien eingebaut. Im Zuge der ersten Baumaßnahmen hat sich herausgestellt, dass diese die zulässigen LAGA-Zuordnungswerte nicht einhalten. Daher wurde im gesamten Baugebiet das Material im Bereich der Baugrundstücke ausgebaut und in den öffentlichen Bereichen bis auf 0,50 m unter die geplanten Fertighöhen abgetragen. Bei künftigen Tiefbauarbeiten ist daher mit dem Anfall von kontaminiertem Aushub in geringen Mengen zu rechnen, der nur nach Rücksprache mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, Referat 2133, verwertet bzw. beseitigt werden kann.

Gottmadingen, 10.03.2004

  
.....  
  
Egger, Stellv. Bürgermeister