

STADT LAUDA- KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN

BAUGEBIET „GRÖTSCH - WALLSCHLOE“

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gefertigt:
Stuttgart, den 02.02.2004
Planungsbüro PES

Lauda-Königshofen, den... **30. März 2004**

gez.
Bürgermeister

STADT LAUDA - KÖNIGSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET „GRÖTSCH-WALLSCHLOE“ IM STADTTEIL KÖNIGSHOFEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanes (Teil A)

und

Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Teil B)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB);	Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO);	Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV);	Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. 1991 I S. 58).
Landesbauordnung (LBO);	Fassung vom 08. August 1995 (Ges.Bl. S. 617)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

TEIL A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB
§ 1 (2) BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.
„WA“ = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 NUTZUNGS AUSSCHLÜSSE

nicht zulässig sind:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

2. GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

§ 9 (1) 1 BauGB
§ 16, 17, 19, 20 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) 1 BauGB
§ 16 + 20 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan:
Hinweis: Bei der Festsetzung Z = max. II ist ein Erdgeschoss sowie das Unter- oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.

4. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 + 6 BauGB
§ 22 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.
o = Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.
Als Wohngebäude sind gemäß Einschrieb Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Gemäß Einschrieb sind in verschiedenen Bereichen pro Einzelhaus oder Doppelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) 2 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Bei Satteldächern sind kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste zugelassen (untergeordnete Firste), sofern sie mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
Die Lage der Gebäude wird durch die Baugrenzen und das z.T. im Lageplan eingezeichnete Lageschema bestimmt.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE

§ 9 (1) 4 BauGB
§ 12 BauNVO

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen können auf die mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen plaziert werden.
Weitere Garagen sowie Carports und Stellplätze können auf den überbaubaren oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Bei der speziellen Standortfestlegung durch das jeweilige Bauvorhaben sind die Vorgaben der Straßenplanung (z.B. Beleuchtung, Pflanzflächen, Pflanzgebote) zu berücksichtigen.
Die Länge der Zufahrt ab der öffentlichen Verkehrsfläche muss vor geschlossenen Garagen mind. 5 m, bei Carports bis Dachvorsprung mind. 2 m betragen und darf für alle Zufahrtswege 7 m nicht überschreiten.

7. NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Genehmigung als Ausnahmen zulässig. Die Aufstellung von Heizöl- oder Flüssiggastanks ist oberirdisch nur in sichtschützenden Vorrichtungen zulässig.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)**§ 9 (1) 10 BauGB**

Evtl. eingetragene Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung über 0,80 m Höhe, gemessen über den Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**§ 9 (1) 11 BauGB**

Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit den jeweiligen Straßenbreiten dargestellt.

10. ANSCHLUSS PRIVATER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**§ 9 (1) 11 BauGB**

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind im Einmündungsbereich der Planstraße 4 in die bestehende Alois-Kimmelman-Straße und teils entlang des Feldweges FW 3 keine Ein- und Ausfahrten für die angrenzenden Bauplätze zugelassen.

11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**§ 9 (1) 21 BauGB**

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungsrechte sind für die Leitungen der Gas- und Wasserversorgung, Stromversorgung, Abwasserentsorgung und Fernmeldekabel etc. vorgesehen. Sie dürfen nicht überbaut werden.

Zusätzlich wird zur Verlegung von Hausanschlüssen für die Stadt Lauda-Königshofen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück ein Leitungsrecht auf einer Fläche von 5 m Breite und 2 m Länge ab der Straßenbegrenzung festgesetzt. Die Baugrundstücke sind entsprechend zu belasten. Das Recht kann auf Dritte übertragen werden. Hinweis: Diese Flächen sind im Planteil nicht dargestellt; ihre Lage kann erst bei der Erschließungsplanung konkretisiert werden.

Die öffentliche Grünfläche im Norden/ Nordwesten ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Stadtwerks Tauberfranken und der EnBW Regional AG und deren rechtliche Nachfolger zur Verlegung von Versorgungsleitungen zu belasten.

Mit der EnBW wurde vereinbart, das Planungsgebiet von der 20-kV-Doppelfreileitung frei zu machen. Bis zur Außerbetriebnahme der 20-kV-Doppelfreileitung sind die nach DIN 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten.

Das Leitungsrecht hat auf öffentlichen Flächen eine Breite von ca. 4 m. Auf privaten Grundstücken wurde ein 3 m breites Leitungsrecht für die Entwässerung der Grundstücke eingeplant.

Alle Leitungsrechte beinhalten, dass alle auf den Grundstücken notwendigen Arbeiten, die der Herstellung, Unterhaltung, Untersuchung, Instandset-

zung, Änderung und Erneuerung der Anlage dienen, vorgenommen werden dürfen und die hierzu erforderlichen Gegenstände sowie den gewonnenen Erdaushub vorübergehend zu lagern und das Grundstück zu diesen Zwecken jederzeit betreten und benutzen zu dürfen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei Veränderung des natürlichen Geländes im Bereich des Leitungsrechtes, sind die vorhandenen Schächte auf Kosten des Grundstücksbesitzers anzugleichen.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

Regenwassernutzung:

Im gesamten Bereich ist die Speicherung von Regenwasser in Zisternen für Gießzwecke, WC-Spülung und Waschmaschinen zulässig und gewünscht.

Eine Verbindung von Brauchwasser (Zisternenwasser) und Trinkwasser darf nicht bestehen. Es besteht Anzeigepflicht (§ 13 Abs.1 TrinkwV 2001) für die Betreuung von Brauchwasseranlagen zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt. Die Inbetriebnahme ist der Stadt Lauda-Königshofen bzw. dem Wasserversorger und spätestens 4 Wochen vorher dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 Abs.3 TrinkwV 2001). Die dauerhafte farbliche Kennzeichnung der Leitungen und Entnahmestellen für Brauchwasser ist durchzuführen (§ 17 TrinkwV 2001).

Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 TrinkwV 2001).

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Belagsflächen in die Regenwasserzisternen ist untersagt.

Biotope:

Die Flächen der vorhandenen § 24a Biotopie werden weitgehend erhalten. Bei Eingriffen in § 24 a Biotopie wird rechtzeitig von der Stadt gem. § 24 a Naturschutzgesetz ein Ausnahmeantrag für besonders geschützte Biotopie gestellt.

Im Bebauungsplan wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für diese Flächen wurden 3 Kategorien festgelegt:

- a) Erhalt von ehemaligen § 24 a Biotopen (Hecken, Gebüsche, trockenwarme Standorte, Hohlwege)
- b) Hochstämmige Obstbäume mit extensiver Wiesenutzung (einmalige Mahd im Jahr)
- c) Brachen und Sukzessionsflächen
- d) Hecken und Gebüsch

13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN IMMISSIONEN

§ 9 (1) 24 BauGB

Schießanlage:

Für die sich im Süden befindende Schießanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (Anlage 3 zur Begründung). Danach sind störende Schallemissionen im südlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Durch eine Umbauung und Nutzungseinschränkung der offenen Schießstände werden zukünftige Schallemissionen auf das zulässige Maß verringert. Wegen der Unsicherheit der Rechenmodelle ist nach Abschluss der Schutzmaßnahmen eine erneute Schallmessung durchzuführen.

Gewerbegebiet Wöllerspfad:

Entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchungen des Büros Bender + Stahl aus Ludwigsburg (Anlage 3 zur Begründung), sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehendem Gewerbegebiet zu erwarten.

Geplante Umgehungsstraße B 290:

Hinsichtlich der geplanten Umgehungsstraße sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für das geplante Baugebiet notwendig (siehe schalltechnische Untersuchung des Büros Bender + Stahl in der Anlage 3 zur Begründung).

14. PFLANZGEBOT

§ 9 (1) 25a BauGB

Gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan sind die festgesetzten Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei sind kulturraumgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Es sind nur Hochstämme zu verwenden.

Großkronige Bäume: Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Kleinkronige Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Alternativ hierzu können hochstämmige Obstbäume in Wirtschaftssorten verwendet werden.

pfg 1: Wildsträucherhecken

In den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind Wildsträucherhecken zu erstellen und zu unterhalten. Ungeschnittene Mischhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen sind aufzubauen. Die Heckendichte muß 0,5 Sträucher pro m² aufweisen. Die Hecken sind mit kleinkronigen Bäumen im Abstand von max. 10 m zu durchsetzen.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Zäune sind im Bereich der festgesetzten Pflanzgebotsflächen beidseitig eingewachsen zulässig.

Grünflächen:

Die Flächen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit zur Naherholung und zur Kommunikation. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen mit einmaliger Mahd im Herbst anzulegen und zu unterhalten.

Biotopflächen:

Als Ersatz für in Anspruch genommene § 24a-Biotopflächen werden:

- a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die sich sukzessiv als Hecken, Obstwiesen oder Brachflächen entwickeln und
- b) Ersatz- und Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes ausgewiesen.

Straßenbäume:

Entlang der Planstraßen 1- 5 sind auf privaten Flächen Hochstämme (3 x verschult, Ø 16-18 cm) zu pflanzen. Folgende Bäume müssen gepflanzt werden und sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:
Tilia cordata; Winterlinde; Prunus avium 'Plena'; Kirsche; Robinia pseudoacacia 'Bessoniana', Robinie.

Verkehrsgrün:

Die im Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen werden mit naturnahen Bodendeckern begrünt. Eine Sichtbehinderung durch die Bepflanzung ist zu vermeiden.

15. PFLANZBINDUNG
§ 9 (1) 25 b BauGB

Gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan sind die festgesetzten Einzelbäume zu erhalten, zu unterhalten und notfalls zu ersetzen.

16. BÖSCHUNGEN UND STÜTZBAUWERKE AN VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden z.T. auf privaten Grundstücksflächen hergestellt. Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 35 cm (±5cm) hergestellt.
Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

17. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (2) BauGB

Im WA-Gebiet ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, im Plan eingetragen und ist auf +/- 0,50 m einzuhalten.
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die größere Erdgeschossfläche des Gebäudes.

18. GEBÄUDEHÖHEN
§ 16 + 18 BauNVO

Die zulässige Firsthöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt maximal 8,00 m.

Die zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen geplanter EFH und Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut beträgt bergseitig maximal 4,00 m, talseitig zwischen Gelände und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut maximal 7,00 m.

**19. BAUFLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE
VORKEHRUNGEN ODER SICHERUNGEN ERFORDERLICH SIND**
§ 9 (5) 1 BauGB

Kanal:

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 und der VwV "Allgemeine Rahmenabwasservorschrift" auszuführen. Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wird auf Ziffer II/2 verwiesen.

Drainage:

Hinweis: Bei der Erschließung muss sichergestellt sein, dass weiterhin benötigte, bestehende Dränanlagen funktionsfähig bleiben, nicht mehr benötigte Dränsysteme unbrauchbar gemacht oder anfallendes Dränwasser separat einem Vorfluter oder einem bestehenden Dränsammler zugeleitet wird. Die Ableitung von Dränwasser in die Ortskanalisation ist nicht zulässig.

Hangwasser:

Bei Planstraße 3 sind 5 Grundstücke gekennzeichnet, bei denen zum Schutz der baulichen Anlagen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier: eventuell drückendes Hangwasser) erforderlich sind.

20. SPIELFLÄCHEN
§ 9 (1) 22 BauGB

Ein Kinderspielplatz ist für das gesamte Baugebiet westlich der Planstraße 3 vorgesehen. Hier werden für alle Altersklassen Spielmöglichkeiten angeboten. Ein Zugang über die öffentlichen Wege oder öffentlichen Grünflächen ist gewährleistet.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN **(§9 (6) BauGB)**

1. BODENFUNDE, KULTURDENKMALE **§ 30 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Es besteht eine Meldepflicht bei Funden im Sinne des Denkmalschutzes.

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. GRUNDWASSER **Wassergesetz (WG)**

Das Plangebiet liegt in der rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzzone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Wird beim Bau von Kanälen Grundwasser angetroffen, ist durch einzubauende Querriegel aus bindigem Boden oder Beton die Ableitung des Grundwassers in die Kanäle dauerhaft zu unterbinden.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- 1.) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung.
- 2.) Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen.
- 3.) Flächen von Erschließungsstraßen in Wohnbaugebieten.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

Bei Versickerungen sind folgende Punkte zu beachten:

- 1.) ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- 2.) genügend große Versickerungsflächen und
- 3.) nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Abwasserkanäle und Leitungen sind im Wasserschutzgebiet entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 142 auszuführen.

4. ALTLASTEN

Im Plangebiet sind aus heutigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Sollten während der Baumaßnahmen solche auftreten, wird nach den gesetzlichen Vorschriften verfahren.

5. BAULICHE SICHERUNGEN

Ein Bodengutachten vom 21. 12. 2000 des Ingenieurbüros Walter und Partner hat zu erkennen gegeben, dass im oberen Bereich des Baugebietes zwischen 1,10 m und 3,10 m Tiefe, Kalkstein und Hangschutt und im unteren Bereich starkschichtiger Hangschutt und Lössablagerungen ansteht. Vor Baubeginn sollten die geologischen Verhältnisse erkundet werden.

Hinsichtlich der Kanal-Hausanschlüsse:

Damit die Stadt vor Regreßansprüchen geschützt ist, muss der Einbau von Rückstaudoppelverschlüssen nach DIN 1986 vorgesehen werden (Entwässerungssatzung).

TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

1.ÄUSSERE GESTALTUNG **§ 74 (1) 1 LBO**

Für die Dachdeckung sind nur rotbraune bis ziegel-
farbene Tonziegel und Betondachsteine zulässig.
Für untergeordnete Dachflächen, wie Gauben, sind
graue bzw. kupferfarbene Blecheindeckungen zuläs-
sig. Dachflächen für solare Energienutzung sind er-
wünscht.

Für die Gebäudefassaden ist zulässig:
Holz, Wandverputz, Naturstein und Sichtmauerwerk.
Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall und
Asbestzement sowie grell leuchtende und
reflektierende Farben sind unzulässig.
Helle, erdfarbene Farbtöne sind zu verwenden. Ge-
brochene Weißtöne sind ebenfalls möglich.

Bei Doppelhäusern ist die Dachform, Dachneigung,
Haustiefe, Traufhöhe und Firsthöhe für beide Gebäude
einheitlich zu gestalten.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG **§ 74 (1) 1 LBO**

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer sind als Satteldach 30 – 38 °, als Pultdach
oder als zueinander versetztes Pultdach mit 20 – 25 °
vorgesehen. Bei Pultdächern muss die Neigung des
Daches zur Talseite erfolgen.

Der Dachvorsprung darf an der Traufe max. 0,80 m,
am Ortgang max. 0,50 m betragen, ausgenommen bei
Rücksprüngen der Gebäudewand.

Die Dacheindeckung ist mit rotbraunen bis ziegelroten
Ziegeln möglich.

Auf das Dach angebrachte Solar- und Photovoltaik-
anlagen sind erwünscht.

Dachaufbauten sind bei Satteldächern zulässig, wenn
sie die Ansichtsfläche, von der Traufseite her gesehen,
nicht mehr als 1/3 der Dachlänge überschreiten und
ihre Überdachung als Schlepp- oder Satteldach aus-
geführt wird. Der Abstand der Dachaufbauten muß vom
Ortgang mindestens 1,50 m betragen.

Die Eindeckung der Dachgauben kann mit Zink- oder
Kupferblech vorgenommen werden.

Bei Dachaufbauten als Schleppgaube sind Dachnei-
gungen auch unter 20° zulässig.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm
nicht überschreiten.

Die Dächer der Garagen sind als Sattel- oder Pultdach
mit 20 – 38 ° Neigung auszuführen und müssen die
Form und Neigung des Hauptgebäudes aufnehmen.
Garagen können in das Hauptgebäude einbezogen
werden.

In das Gelände eingeschobene Garagen müssen erdüberdeckt und begrünt sein. Garagen als gemeinsame Grenzbauten sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. GEMEINSCHAFTSANTENNEN

§ 74 (1) 4 LBO

Wenn der Anschluss an das Kabelnetz oder eine Gemeinschaftsantenne mit allen Programmen möglich ist, sollten Außenantennen vermieden werden.

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) 5 LBO

Die Verkabelung der Hausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. FREIFLÄCHEN

§ 74 (1) 3 LBO

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Laubbäumen oder als Rasen / Wiese durchzuführen.

6. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 (1) 3 LBO

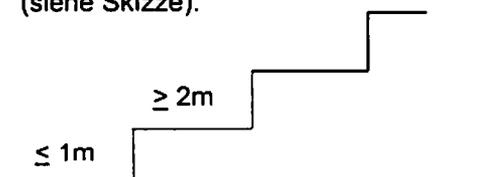
Zugelassen sind zwischen öffentlichen und privaten Flächen Einfassungen und Ähnliches bis 0,10 m Höhe, Zäune als Holzstaketenzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

Maschendrahtzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, wenn sie mind. 0,70 m von der Grenze abgerückt sind und beidseitig durch lockeres Buschwerk eingepflanzt werden.

Gegenüber den Biotopflächen müssen Zäune ohne Öffnungen und Toranlagen erstellt werden.

Zugelassen sind zwischen den privaten Flächen Zäune als Maschendraht- oder Holzstaketenzäune bis zu 1,00 m Höhe oder Hecken und Buschwerk.

Betonierte und andere massive Mauern auf der Grenze sind nur zulässig, soweit dies vom Gelände her oder aus Konstruktionsgründen unumgänglich ist. Dabei muß eine terrassenförmige Ausbildung erfolgen (siehe Skizze).



Als Stützmauern sind Natursteinmauern mit max. 50 cm Schichthöhe, Gabionen oder L-Steine aus Beton möglich. Betonformsteine sind nicht zulässig.

7. MÜLLBEHÄLTER

§ 74 (1) 1 LBO

Plätze für bewegliche Abfallbehälter müssen so gestaltet sein, dass die Abfallbehälter von der Straße aus nicht einsehbar sind.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

§ 5, 6 und 7 LBO

Die Abstände nach LBO sind einzuhalten.

9. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

§ 74 (2) 2 LBO

in Verbindung mit § 37 LBO

Garagen- und Carportvorplätze sowie Stellplätze dürfen nicht betoniert oder asphaltiert und in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Sie müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt und separat entwässert werden.

Je Wohnung über 50 qm sind jeweils 2 Stellplätze, Garagen oder Carports, je Wohnung bis 50 qm ist jeweils 1 Stellplatz, Garage oder Carport herzustellen.

10. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 11 (1) LBO

§ 74 (1) 7 LBO

Notwendige Böschungen sind mit einem Neigungswinkel von mind. 1:1,5 auszuführen, abzurunden, flach zu verziehen und zu begrünen.

Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllungen) sind in den Bauvorlagen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen und höhenmäßig nachzuweisen.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,0 m sind zulässig. Größere Geländeänderungen sind verfahrenspflichtig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

11. WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten an und auf Gebäuden sind verfahrenspflichtig.

12. ERDAUSHUB

§ 74 (3) 1 LBO

Der Erdaushub aus Baugruben und Abgrabungen ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an die Nachbargrundstücke einzubringen.

In das Gelände eingeschobene Garagen müssen erdüberdeckt und begrünt sein. Garagen als gemeinsame Grenzbauten sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. GEMEINSCHAFTSANTENNEN

§ 74 (1) 4 LBO

Wenn der Anschluss an das Kabelnetz oder eine Gemeinschaftsantenne mit allen Programmen möglich ist, sollten Außenantennen vermieden werden.

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) 5 LBO

Die Verkabelung der Hausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. FREIFLÄCHEN

§ 74 (1) 3 LBO

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Laubbäumen oder als Rasen / Wiese durchzuführen.

6. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 (1) 3 LBO

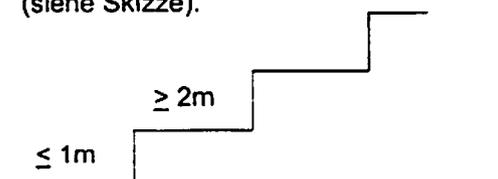
Zugelassen sind zwischen öffentlichen und privaten Flächen Einfassungen und Ähnliches bis 0,10 m Höhe, Zäune als Holzstaketenzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

Maschendrahtzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, wenn sie mind. 0,70 m von der Grenze abgerückt sind und beidseitig durch lockeres Buschwerk eingepflanzt werden.

Gegenüber den Biotopflächen müssen Zäune ohne Öffnungen und Toranlagen erstellt werden.

Zugelassen sind zwischen den privaten Flächen Zäune als Maschendraht- oder Holzstaketenzäune bis zu 1,00 m Höhe oder Hecken und Buschwerk.

Betonierte und andere massive Mauern auf der Grenze sind nur zulässig, soweit dies vom Gelände her oder aus Konstruktionsgründen unumgänglich ist. Dabei muß eine terrassenförmige Ausbildung erfolgen (siehe Skizze).



Als Stützmauern sind Natursteinmauern mit max. 50 cm Schichthöhe, Gabionen oder L-Steine aus Beton möglich. Betonformsteine sind nicht zulässig.