

Satzung

über die Erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf dem Hahn" der Ortsgemeinde Niedererbach

Der Ortsgemeinderat von Niedererbach hat in seiner Sitzung am 18.08.2000 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 104), die Erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Hahn“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in der die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 VII BauGB entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,
3. der integrierte landespflegerische Planungsbeitrag mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

§ 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Die Satzung tritt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Tage der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Niedererbach, 9. Feb. 2001



Berthold Ortseifen
Berthold Ortseifen
Ortsbürgermeister

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

Montabaur, den 29. Dez. 2000

Im Auftrage



IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

[A] PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als **Allgemeines Wohngebiet [WA]** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. §4 Abs.2, Satz 3 BauNVO) sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

(2) Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die **Grundflächenzahl [-GRZ-]** wird (gemäß § 17 Abs.1 BauNVO) auf **0,3** begrenzt, die **Geschoßflächenzahl [-GFZ-]** mit **0,6** festgesetzt. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird (gemäß § 16 Abs.2, Satz 3 BauNVO) auf **max. zwei** festgesetzt.

Im **WA 1 / WA 2** sind nur **Einzelhäuser in offener Bauweise** zulässig. Im **WA** sind auch **Doppelhäuser zulässig**. Als Doppelhaus gelten zwei konstruktiv selbständige Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind, ohne das es auf eine Grundstücksgrenze zwischen den aneinander gebauten Gebäudeteilen ankommt.

Die **Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden (gemäß §9 Abs.1, Nr.6, BauGB) wie folgt festgesetzt:

im **WA ..** bei Doppelhausbebauung **max. 1 Wohnung je Wohngebäude**
bei Einzelhausbebauung **max. 2 Wohnungen je Wohngebäude**

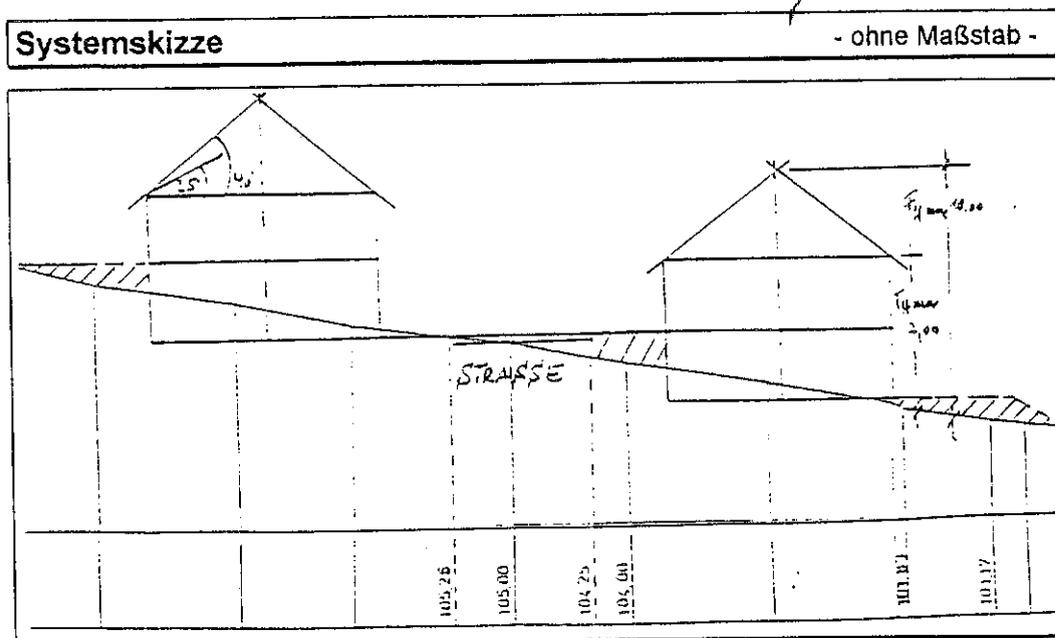
im **WA 1 / WA 2** **max. 3 Wohnungen je Wohngebäude**

Im **WA** wird die **Firsthöhe [FH]** mit **maximal 10 m** festgesetzt, die **Traufhöhe [TH]** auf **maximal 7,0 m** begrenzt.

Im **WA 1** sind die **maximal zulässigen First- u. Traufhöhen** der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken **durch Eintragung im Plan festgesetzt**.

Im **WA 2** wird die **FH** mit **maximal 11 m** festgesetzt, die **TH** auf **maximal 8,0 m** begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt der FH und TH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie; oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.



(3) **überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen** [- § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB -]

Für die im Plan markierten **Flurstücke Nr. 225, 227, 229, 231 und 233** [- im Bereich **WA 1** -] wird festgesetzt, dass eine nördliche Baugrenze von maximal 15 m (gemessen von der Planstraße) einzuhalten ist. Das ergibt bei einem Abstand von 3,0 m zur Planstraße eine **Bebauungstiefe von maximal 12 m**.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstückseigentümer, die bei ihrem Bauvorhaben eine Firsthöhe von maximal 10 m und eine Traufhöhe von maximal 7,0 m nicht überschreiten.

(4) Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Planstraßen. Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „*Richtlinien für die Anlage von Straßen*“ (RAS), Ausgabe 1982.

(5) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
[- § 9 Abs.1, Nr. 26 BauGB -]

Die (im Plan dargestellten) für die Straßenherstellung „erforderlichen **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu dulden.

(6) Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 22 BauGB -]

Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (auch „*Carports*“) und **Nebenanlagen** (gemäß § 14 BauNVO) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß 5,0 m betragen.

(7) öffentliche und private Grünflächen [- § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB -]

(7.1) öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

Die Flurstücke Nr. 4/21 (Flur 18), Nr.25/1 (Flur 19), Nr. 16 (Flur 20), das Flurstück Nr. 9/1 (Flur 21) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 9/2 und 11 (Flur 21) werden als **öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB** (*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*) ausgewiesen.

Im Folgenden wird das Entwicklungsziel und die zur Erreichung dieses Zieles auf den Ersatzflächen auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

(1) Flurstück Nr. 4/21 (Flur 18)	Größe der Fläche ca. 1.600 qm
(2) Flurstück Nr. 25/1 (Flur 19)	Größe der Fläche ca. 600 qm
(3) Flurstück Nr. 16 (Flur 20)	Größe der Fläche ca. 2.930 qm
(4) Flurstück Nr. 9/1 (Flur 21)	Größe der Fläche ca. 1.307 qm
(5) Teilfläche Flurstück Nr. 9/2 (Flur 21)	Größe der Fläche ca. 2.300 qm
(6) Teilfläche Flurstück Nr. 11 (Flur 21)	Größe der Fläche ca. 1.200 qm

Entwicklungsziel:

- Herstellung einer Streuobstwiese

9937 m²

Landespflegerische Maßnahmen:

- Die Flächen sind nach beiliegendem Maßnahmenplan mit Obstbäumen (30 Stck./ha) aus beiliegender Pflanzenliste zu bepflanzen. Das Areal ist als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr nicht vor dem 15. Juni; das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmen erfolgen gemäß FUL (Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung) Programmteil G und F.
- Die auf dem Flurstück Nr. 9/1 (Flur 21) vorhandenen 8 Lärchen werden entfernt.

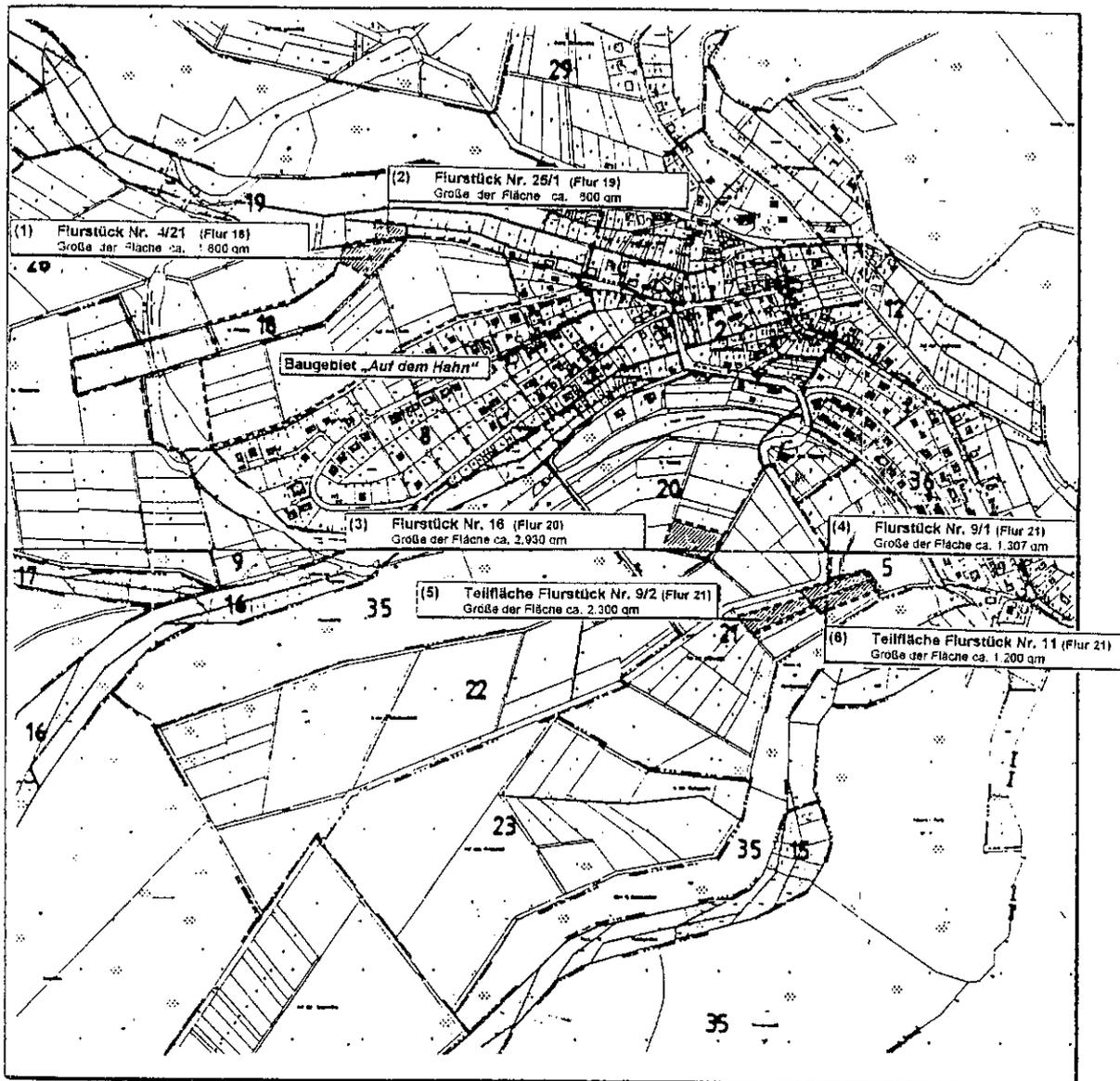
Zuordnung von Eingriffs- und Ersatzflächen

Gemäß § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Die **Zuordnung** der Kompensationsflächen zu den Eingriffsflächen - sowie der Kosten für deren Herstellung - erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und wird entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde (gemäß § 135 b BauGB) festgesetzt:

Zuordnung von Eingriffs- und Ersatzflächen			
Gebiet	Versiegelungsanteil	Versiegelungsanteil	anteilige Ersatzfläche
Verkehrsfläche	3.190 qm	28,8 %	2.862 qm
Wohnbebauung	7.890 qm	71,2 %	7.075 qm
Gesamt	11.080 qm	100,0 %	9.937 qm

- **28,8 % der Ersatzflächen** (= 2.862 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen der Ortsgemeinde zugeordnet.
- **71,2 % der Ersatzflächen** (= 7.075 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.



(7.2) öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a+b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als **öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a+b BauGB** (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ausgewiesen.

Die im Plan markierten Einzelbäume (im Verlauf der neuen Fußwege und im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Ortsdurchfahrt) sind zu erhalten. Die Pflanzbeete im Verlauf der neuen Erschließungsstraße sind (entsprechend der Plandarstellung) mit Bäumen I.-II. Ordnung (oder mit Obstbäumen) zu bepflanzen.

(7.3) **private Grünflächen** in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a+b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als **private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a+b BauGB** (Flächen mit Bindungen an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 2/3 der Grenzlinie als 2-reihige Strauchpflanzung anzulegen und 1 Baum I./ II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 2-5 Stück je Art, mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m. Es sind nur Gehölze aus beiliegender Artenliste zu verwenden. Die Angaben zur Pflanzenqualität sind bindend. Die nicht mit Gehölzen überstandenen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und **dauerhaft** zu pflegen.

Pflanzungen im Bereich der Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße in die K 163 dürfen eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten.

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke von der K 163 aus ist nicht zulässig.

Anmerkungen :

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 163 lückenlos einzufrieden

Zur Aufnahme von eventuell anfallendem Oberflächenwasser aus dem Fahrbahnbereich und den Nebenanlagen der K 163 sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken (im Bereich der privaten Grünflächen) Auffanggräben oder Versickerungsmulden vom Grundstückseigentümer anzulegen.

(8) **Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** [- § 9 Abs.1, Nr. 14, 16 und 20 BauGB -]

Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das **Oberflächenwasser** aus den privaten Grundstücken **nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation** zugeführt werden.

Als **Maßnahme** für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird die **dezentrale Rückhaltung** des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wie folgt festgesetzt:

Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen und befestigten Flächen (z.B. Terrasse und Eingangsbereich) anfallenden Regenwassers sind auf dem Privatgrundstück **entsprechende Flächen vorzusehen, in denen ein Rückhaltevolumen von 3,5 cbm geschaffen wird.** Die Fläche soll durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gefördert wird.

Als Alternative zu offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der **Bau eines Regenspeichers zulässig.** Zur Sammlung und Wiederverwendung des Regenwassers (z.B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude) wird **empfohlen, diesen Speicher mit einer Zisterne zu kombinieren.** Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (3,5 cbm) muß über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluß an den Regenwasserkanal bzw. den offenen Graben entleert werden. Beim diesem Anschluß ist eine Drossel-Einrichtung vorzusehen, um die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden zu verteilen.

Anmerkung :

Eine Abnahme der Anlage durch die Verbandsgemeindewerke ist zu beantragen und nachzuweisen. Die Kosten für den Bau der privaten Anlagen sind vom Bauherrn zu tragen.

Die Flurstücke Nr. 4/21 (Flur 18) und Nr. 25/1 (Flur 19) werden als **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ausgewiesen.

Der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze geplante **Graben** (Flurstücke Nr. 4/3 und 10/2, Flur 18) dient der Sammlung und Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und mündet in die **zentralen Versickerungs- und Rückhalteflächen.**

Das in den Rückhalteflächen gesammelte Oberflächenwasser wird über einen offenen Graben zeitverzögert in den Vorfluter („Sandbach“) abgeleitet.

Anmerkungen :

Die zentralen Versickerungs- und Rückhalteflächen sowie der Graben werden in Abstimmung mit den VG-Werken und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord geplant und angelegt.

Für die Herstellung der Anlagen wird von der Ortsgemeinde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG beantragt. Unterhaltung und Pflege der Anlagen werden von den Verbandsgemeindewerken durchgeführt.

[B] BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz -] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen :

(1) Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „Ökopflaster“, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen. Nur Terrassen u. Zugangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (unter Ausnutzung der belebten Bodenzone) auf dem Privatgrundstück zu versickern oder über den Regenwasserkanal bzw. über den offenen Graben in die zentralen Rückhalte- und Versickerungsflächen einzuleiten.

(2) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Fassadenbegrünung

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 4,0 m sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 30 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch oder als Ziergarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten (standortfremde Nadelgehölze sind zu roden). Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen :

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung (oder 2 Obstbäume)

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der folgenden Artenliste :

BÄUME	I. ORDNUNG	Heister 2 x v, o.B. 250-300
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

BÄUME	II. ORDNUNG	Heister 2 x v, o.B. 150-200
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

STRÄUCHER	2 x v, o.B. 60-100
Faulbaum	..... Rhamnus frangula
Hasel	..... Corylus avellana
Hartriegel	..... Cornus sanguinea
Heckenkirsche	..... Lonicera xylosteum
Hundsrose	..... Rosa canina
Salweide	..... Salix caprea
Schwarzer Holunder	..... Sambucus nigra
Weißdorn	..... Crataegus monogyna

KLETTERPFLANZEN	
Waldrebe	..... Clematis in Sorten
Efeu	..... Hedera Helix
Geißblatt	..... Lonicera in Sorten
Wilder Wein	..... Parthenocissus in Sorten
Blauregen	..... Wisteria sinensis
Kletterrosen	..... in Sorten

OBSTGEHÖLZE	(gemäß den Empfehlungen des „Naturpark Nassau“)
-------------	---

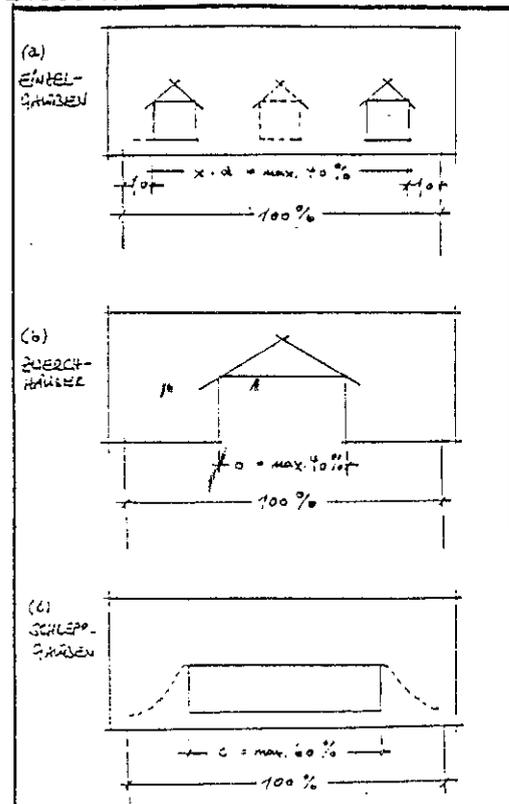
ÄPFEL: Adersleber Kalvill / Apfel von Conceless/ Boikenapfel / Baumanns Renette/ Boskoop / Carpentin Renette/ Danziger Kantapfel / Doppelter Bohnapfel/ Dietzer Goldrenette/ Finkenwerder Prinzenapfel/ Gascoynes/ Scharlachroter/ Gelber Bellefleur/ Gelber Edelapfel/ Gelbe Sommerrenette/ Goldparmäne/ Goldrenette von Blenheim/ Goldrenette von Peasgood/ Gravensteiner/ Graue Herbstrenette/ Großer Rheinischer Bohnapfel/ Harperts Renette/ Haux Apfel/ Jakob Lebel/ Kaiser Wilhelm/ Kleiner Bohnapfel/ Landsberger Renette/ Minister von Hammerstein/ Ontario/ Prinz Albrecht von Preußen/ Purpurroter Cousinot/ Ribston Pepping/ Roter Bellefleur/ Roter Berlepsch/ Roter Eiserapfel/ Rote Rheinische Sternrenette/ Roter Winter-Kronenapfel/ Schafsnase/ Schöner von Boskoop/ Signe Tillisch / Von Zuccalmaglio Renette / Winterrambour / Winterstettiner

BIRNEN: Alexander Lucas/ Bergamotte/ Betzelsbirne/ Gellerts Butterbirne/ Gräfin von Paris/ Großer Katzenkopf/ Grüne Jagdbirne/ Gute Graue/ Gute Luise von Avranches/ Köstliche von Charnen/ Madame Verte/ Pastorenbirne/ Poiteau/ Wasserbirne

(3) Dachform, Dachneigung und Gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden nur **Sattel- und Walm-dächer** mit einer **Dachneigung von 25 - 40°** zulässig. Nur Garagen dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden. Diese können bekiest oder auch begrünt werden.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch **Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser** gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mind. 1,00 m einzuhalten. Bei Einzelgauben und Zwerchhäusern darf die Summe der Einzelbreiten maximal 40 %, bei SchlepPGAuben und sonst. Dachflächengliederungselemente max. 60% der jeweils zugeordneten Gesamtbreite betragen. [- In den Skizzen sind die Maßverhältnisse an einem 10 m breiten Gebäude beispielhaft dargestellt -]



Doppelhäuser müssen mit **gleicher Dachneigung** und in **gleicher Dachfarbe** ausgeführt und in der **Fassadengliederung** aufeinander **abgestimmt** werden.

(4) Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. **Stacheldraht** und sog. „**Ponderosa-Zäune**“ aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern **sind nicht zulässig**.

(a) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig. Werden sie auf niedrigen Mauern errichtet, dürfen diese eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten; die Gesamthöhe der Einfriedung bleibt auf 1,0 m begrenzt.

(b) **Einfriedungen an den übrigen
(straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen**

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen od. Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendraht-Zäunen errichtet werden und eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,25 m betragen.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis max. 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

(5) **Entwässerungstechnische Hinweise**

Der Abwasserbeseitigungspflichtige sichert die Aufnahme der Schmutzwässer von den Baugrundstücken durch Verlegung einer Schmutzwasserkanalleitung.

Die Höhenlage dieser Schmutzwasserleitung richtet sich nach den wirtschaftlichen Aspekten. Die Gebäudeentwässerung ist nach DIN 1986, 19800 und 19850 durchzuführen. **Die Rückstauenebene ist mit der Oberkante Straße festgeschrieben.**

Auf den privaten Grundstücken ist in Grenznähe der Bau eines Kontrollschachtes vorgeschrieben. Durch diesen Kontrollschacht dürfen nur Schmutzabwässer der öffentlichen Schmutzwasserleitung zugeführt werden.