

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Breite Süd – 2. Erweiterung“

Verfahren nach §13b BauGB
Entwurf

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Steinheim am Albuch
Gemarkung Söhnstetten
Flur 0

Schriftlicher Teil

Vorentwurf: 08.10.2019
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 19.01.2021 / 27.04.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.04.2021 als Satzungen beschlossen wurden.

Steinheim, den

Weise, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.04.2021 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Steinheim, den

Weise, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Breite Süd – 2. Erweiterung"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Breite Süd – 2. Erweiterung"
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Ansonsten ist zwischen den Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind an den eingezeichneten Straßenabschnitten nicht zugelassen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 9.1 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 9.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Es ist eine mehrjährige Buntbrache mit einer Mindestgröße von insgesamt 2.000 m² und einer Mindestbreite von 15-20 m auf dem Flurstück Nr. 1115, Gemarkung Söhnstetten, anzulegen. Hinsichtlich Anlage und Pflege sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

- Sehr lückige Einsaat mit geeignetem Saatgut (im Frühjahr 2021, damit die Wirksamkeit der Maßnahme schon ab nächstem Jahr gegeben ist).
- Standzeit der Brachfläche 5 Jahre, danach kann im Frühwinter umgebrochen und im darauffolgenden Frühjahr neu eingesät werden.
- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden. Eine maschinelle Unkrautbekämpfung ist nur bei Bedarf und außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum von 01.09. bis 15.03.) möglich.

Die Buntbrache ist bis spätestens 31.03. im Jahr der Baudurchführung und vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde mittels einer Fotodokumentation nachzuweisen.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

10.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

10.2 „pfg 2“: Pro angefangenen 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum mindestens als Halbstamm anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) der bei „pfg 1“ benannten Arten.

Hinweis: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten

11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BZH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und einzuhalten.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die BZH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

13. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Schmutzwasser-Kanalisation ist unzulässig.

14. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach, Attikahöhe beim Flachdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Hauswand und Dachhaut.

In den mit „WA1“ bezeichneten Gebieten betragen die
maximale Gebäudehöhe: 9,00 m und die
maximale Traufhöhe: 6,00 m

In dem mit „WA2“ bezeichneten Gebiet betragen die
maximale Gebäudehöhe: 8,50 m und die
maximale Traufhöhe: 6,00 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

15. regenerative Energien
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind je Wohngebäude mindestens 15 m² große Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, auf Nebengebäuden sowie auf Garagen zulässig.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Breite Süd – 2. Erweiterung" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO über das Wasserschutzgebiet WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1 des RP Stuttgart vom 14.12.1977)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr. 135.001).

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz

(§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Baugrundstücks wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

4. Altablagerungen (LAbfG)

Dem Fachbereich Bau und Umweltschutz sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

5. Kommunales Abwasser / Niederschlagswasserbeseitigung Hinweis (Landratsamt Heidenheim, Wasser- und Bodenschutz):

Die getrennte Ableitung der Niederschlagswässer und Einleitung in einen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Durchführung des Wasserrechtsverfahrens sind dem Landratsamt Heidenheim detaillierte Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung vorzulegen.

6. Starkniederschlagsereignisse Hinweis (Landratsamt Heidenheim, Wasser- und Bodenschutz):

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. Baugrunduntersuchungen/ Bodengutachten Geotechnischer Hinweis (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

8. Mineralische Rohstoffe: Zementrohstoffvorkommen

Geotechnischer Hinweis (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB):

Das Plangebiet liegt teilweise auf dem Nordrand eines auf der Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 00 (KMR 50), Blatt L 7324 Geislingen a. d. Steige, dargestellten nachgewiesenen Zementrohstoffvorkommens mit Gesteinen der Mergelstetten-Formation (ehemalige Bezeichnung: Zementmergel-Formation) des Oberen Oberjuras (Vorkommensnr. L 7324-55). In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung sind die rohstoffgeologischen Gegebenheiten dieses Gebiets erläutert.

9. Gartenflächen, Schottergärten

(§ 21a NatSchG BW)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

10. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Erforderliche Gehölzfällungen bzw. -rodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

Bei der Anlage der Maßnahmen für die Feldlerche ist darauf zu achten, dass ein maximaler Abstand zu Fahrgassen und Wegen eingehalten wird.

Sonstige Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar, durchzuführen.

Für eine Baufeldfreimachung innerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September ist eine Untersuchung der Flächen auf Brutstandorte, sowie eine Freigabe bei Nichtvorhanden sein von Brutstandorten, durch einen Ornithologen erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor der Baufeldfreimachung und nach § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, bei Abgang gleichartig zu ersetzen und rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ist der unteren Naturschutzbehörde mindestens einen Monat vor Baufeldfreimachung als Nachweis vorzulegen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus § 15 BNatSchG ergeben, sind in das Kompensationsverzeichnis gemäß § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz (NatSchG), § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. der derzeit geltenden Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO) mit den nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 8, Satz 2 und Absatz 2 KompVzVO erforderlichen Angaben und nachvollziehbaren, exakten Flurkarteneinträgen einzutragen. Hierunter fallen die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (Buntbrachen).

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 KompVzVO wird dem Vorhabenträger die Eingabe der Daten ins Kompensationsverzeichnis unter Verwendung elektronischer Vordrucke nach § 5 KompVzVO auferlegt. Hierzu hat der Vorhabenträger einen Zugang für das Kompensationsverzeichnis bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu beantragen, sofern dieser nicht bereits vorliegt. Die Dateneingabe soll innerhalb eines Monats nach Anlage der Maßnahmenflächen (30.04.2021) erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde direkt im Anschluss anzuzeigen.

Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen sowie der Beginn der Baufeldfreimachung sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Heidenheim spätestens nach einem Monat schriftlich anzuzeigen. Falls die Flurstücke, auf denen die Feldlerchenfenster jährlich angelegt werden, gewechselt werden, sind diese der unteren Naturschutzbehörde ebenso mitzuteilen.

11. Ökologische Baubegleitung

Um sicherzustellen, dass die festgelegten und geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, wird eine ökologische Baubegleitung angeordnet. Die Gemeinde hat hierfür rechtzeitig, mindestens jedoch 2 Wochen vor Beginn der Baufeldfreimachung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine oder mehrere Personen zu benennen, welche für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist/sind.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften " Breite Süd – 2. Erweiterung " (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breite Süd – 2. Erweiterung".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer auszuführen.

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mindestens 1,0 m abzurücken. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge werden Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile nicht mitgerechnet.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

Zugelassen sind zwischen den privaten Flächen und zu den landwirtschaftlichen Flächen Zäune als Holzstaketenzäune bis zu 1,20 m Höhe, oder Hecken und Buschwerk.

Zu landwirtschaftlichen Flächen muss ein Abstand von 0,50m eingehalten werden.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen sowie mit den Garagen und Stellplätzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sind außerdem zulässig, soweit sie für die Herstellung von Grundstückszufahrten erforderlich sind. Die unbedingt erforderlichen Abmessungen dürfen in diesem Fall nicht überschritten werden.

4. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht betroffen

5. Stellplätze
(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassers darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden. Die Einleitung in die Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.