



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan Wohngebiet Erweiterung „Eichberg“

**Satzung
23.04.2018**

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 21. November 2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Erweiterung „Eichberg“ vom 23.04.2018

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) werden nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf nicht höher als 4,00m über der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Verkehrsfläche sein. Bezugspunkt ist die Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Seite des Baufensters. Mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamin) ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

2.3 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, Baugrenzen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind alle Hausformen – gem. Plandarstellung

3.2 Baugrenzen – gem. Plandarstellung

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 BauGB)

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordneten Garagen und Carports ist zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.
Vor senkrecht angeordneten Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0m freizuhalten.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Firstrichtung gemäß Planeintrag. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Übernahme in den Bebauungsplan ‚Eichberg‘ Entwurf

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textlichen Festsetzungen:

8.1 Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten maximal 2m hoch aufzuschütten, durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen und zu begrünen.
3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen an Stellen an denen später befestigte Flächen sind, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.

4. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Nötigenfalls ist dies durch eine entsprechende Abgrenzung zu gewährleisten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
5. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
6. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.
7. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
8. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird empfohlen. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.
9. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren.
10. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
11. Die Eingrünungsmaßnahmen sollen mit standortgerechten Bäumen erfolgen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur wirksamen Durchgrünung des Baugebietes pro angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger oder 2 entsprechende kleinkronige Laubbäume nachzuweisen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die großkronigen Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 14 cm aufzuweisen (Obstbäume mindestens 12 cm), gemessen in 1m Höhe, kleinkronige Bäume mindestens 10 cm.
12. Mechanische Beschädigungen der bestehenden Gehölze und ihrer Wurzelflächen auf den Böschungsf lächen während der Bauphase sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 auszuschließen.
13. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Bebauung fertig zu stellen und der Gemeindeverwaltung zu melden.

8.2 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Aus den allgemeinen Tatbeständen sind für die vorliegende Planung unter Annahme des Vorhandenseins von Zauneidechsen auf der angrenzenden Böschung (sog. Worst Case) folgende **Vermeidungsmaßnahmen** und die **Schaffung von Ausgleichshabitaten** durchzuführen, um das Eintreten der Verbote von § 44 BNatSchG zu verhindern:

Zu Punkt 1 / Tötungs- + Verletzungsverbot:

Die Baufläche soll während der Bauzeit durch einen durchgehenden zauneidechsen-sicheren Zaun in Form von Folie (möglichst glatt um ein Übersteigen zu verhindern, z. B. LKW Folie) in einer Höhe von ca. 40 cm abgetrennt werden, um das Einwandern der Tiere in die Gefahrenzone zu verhindern.

Zu Punkt 2 und 3 / Störungsverbot + Lebensstättenschutz:

Eingriffe in die Böschung sollten nur soweit nötig und unter Beachtung der bauzeitlichen Beschränkungen (s.u. Abb. 1) erfolgen. Durch ein angepasstes Entfernen der Vegetation (Gehölze im Winter und Mahd der Böschung vor Beginn der Paarungszeit) kann eine Vergrämung eventuell vorhandener Individuen erreicht werden.

Im Falle einer Hangsicherung sollte diese naturnah mit offenen Fugen (möglichst Naturstein) durchgeführt werden. Grundsätzlich wäre eine naturnahe Ausbildung der Böschung wünschenswert, vor allem auch im Übergang zur freien Landschaft.

Um eine Verschlechterung der Habitatqualität eventuell vorhandener Zauneidechsen zu verhindern soll ein Ersatzhabitat in Form eines Lesesteinriegels von ca. 20 -30 m² angelegt werden. Dieser sollte ca. 2-3 m breit sein und eine Länge ca. 5-10 m besitzen. Auf einer Höhe von ca. 50 bis 80 cm müssen hierzu Steine aus örtlichem Gesteinsmaterial (Kalk) der Größe 20 – 20 cm Kantenlänge (ca. 60 %) aufgeschüttet werden, damit ein entsprechendes Lückensystem bilden kann. Diese werden wiederum mit ca. 20 % kleinerem Gestein mit einer Kantenlänge 10-20 cm bedeckt.

Der Steinriegel sollte möglichst am oberen Böschungsrand im Übergang zur freien Landschaft und Nachbarschaft des vorhandenen Extensivgrünlands erstellt werden. Eine Kombination mit zusätzlichen Verstecken in Form von Totholz sowie Rohbodenflächen oder einem Sandhaufen zur Eiablage wäre wünschenswert.

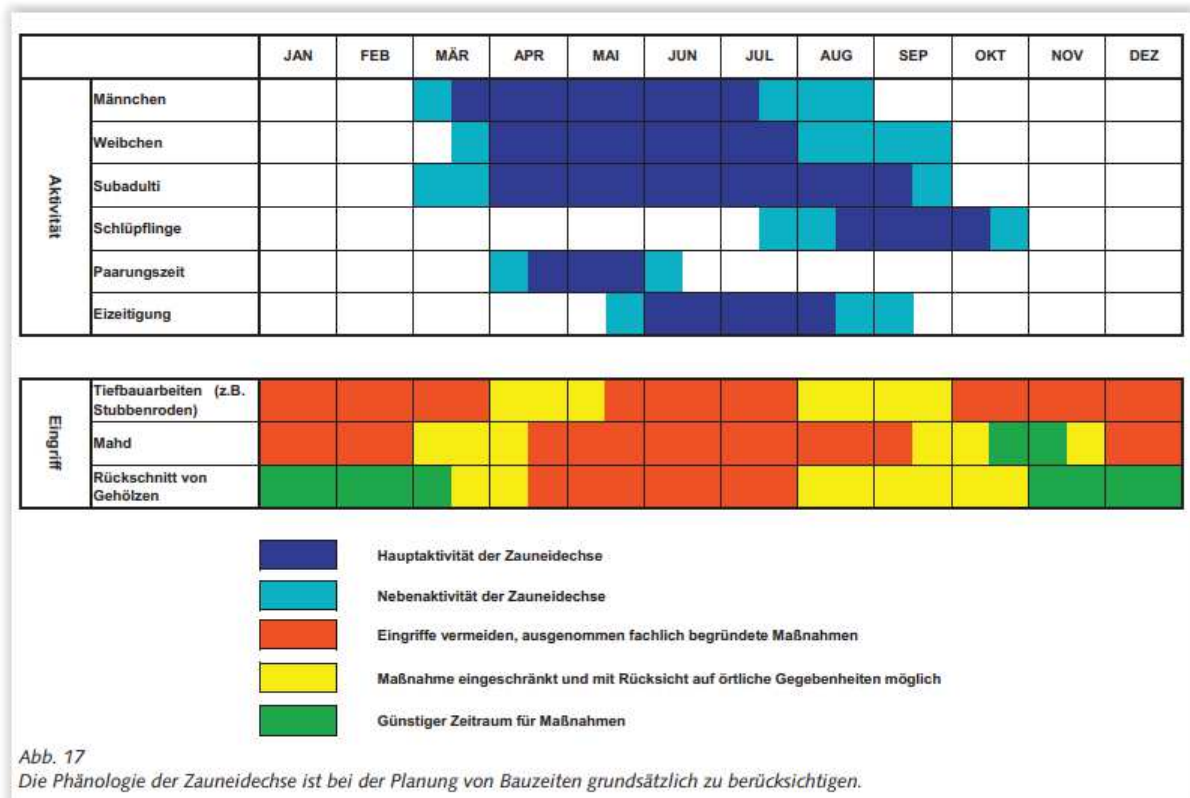


Abb: 1: Übersicht Aktivitäten der Zauneidechse, Zeitfenster für bedingte Maßnahmen (Quelle: NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 23 (1) 2014)

Die Vermeidungs- bzw. Vergrämnungsmaßnahmen müssen Beeinträchtigungen von Zauneidechsen bzw. ihrer Lebensstätten verhindern und dürfen nicht selbst zur Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote führen.

Empfehlenswerte standortgerechte Arten für private Hausgärten in Niedereschach	
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heister / Kleinbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Großbäume	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Obstgehölze	
'Berlepsch'	
'Blumberger Langstiel'	
'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwarzwald-Baar)	
Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden, Carports und Pergolen	
Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

10. Grenzen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Geogene Bodenbelastungen

Im Bereich von Niedereschach streicht die so genannte Bleiglanzbank an der Oberfläche aus, d. h. oberflächennah sind Gesteinsarten vorhanden, bei denen geogene Belastungen mit Blei, Arsen und anderen Schwermetallen möglich sind, welche über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial überschritten sein könnten.

Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der Bebauung durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Wasser und Bodenschutz vorzulegen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Mischsystem ausgelegt. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das bestehende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Die Grundstücksentwässerung ist bis zum Hauskontrollschacht getrennt in Regen- und Schmutzwasser zu führen, so daß bei einer Einrichtung eines Trennsystemes in der öffentlichen Erschließungsstraße ein Umschluß der Grundstücksentwässerung leitungstechnisch möglich ist.

Wild abfließendes Niederschlagwasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

LBO BaWü in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017

1. Carports und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

- 1.1 Carportanlagen dürfen nur ohne Seitenwände errichtet werden.
- 1.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Planeintrag) zulässig.

2. Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtungen und Fassaden

- 2.1. Dachformen:
für Hauptgebäude freibleibend
für Nebengebäude, Garagen und Carports freibleibend
- 2.2. Dachneigung:
für Hauptgebäude siehe Planeintrag
für Nebengebäude, Garagen und Carports 0-45°
- 2.3 Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern eine extensive Begrünung (Mächtigkeit des Substrats >10cm) empfohlen.
- 2.4 Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

3. Einfriedungen

- 3.1. Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,8m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.3 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Freileitungen

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Medienempfangsanlage

- 5.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 6.1. Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

7. Oberirdische Behälter

- 7.1. Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

7. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2)

- 7.1 Die Höhenlage des Grundstückes ist an die Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen.

8. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 8.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

- 8.2 Dachentwässerung
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

- 8.3 Regenwasserzisternen
Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Anmerkung: die Einrichtung der Retentionszisterne ist allerdings nur dann möglich, wenn eine Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers aufgrund einer zu geringeren Sickerleistung des anstehenden Bodens nachweislich unmöglich ist. Erfahrungsgemäß sind die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden äußerst gering.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude direkt über dem Erdgeschoss angebracht werden.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

11. Schlußbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister