

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
nach §9 BauGB

zum Bebauungsplan "Vorderer Herrenberg Teil 2" der Gemeinde Niedereschach

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 23.09.2004, i.d.F. v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 -- **BauGB**
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, i.d.F. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- **BauNVO**
3. Planzeichenverordnung vom 23.01.1990, i.d.F. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- **PlanzV 90**
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011 - -- **GemO**
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358) – **LBO BaWü**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende textliche Festsetzungen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET - gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Nicht störende Handwerksbetriebe
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe/Firsthöhe siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von EFH und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite. Die Firsthöhe bezieht sich auf die EFH

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im „Allgemeinen Wohngebiet“ beträgt 0,4.

2.3. Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag im Plan (Nutzungsschablone) als festgesetzter Höchstwert.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Es ist „offene Bauweise“ vorgeschrieben, (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1. Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1. Die Wandhöhe an der Traufseite von Garagen darf max. 3,2 m betragen, Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.

6.2. Für die erste Wohnungseinheit eines Grundstückes sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnungseinheit jeweils 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

6.3. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

7.1. Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

7.2. Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

7.3. Je Gebäude einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1. Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan. Die dargestellte Aufteilung in Gehweg, Fahrbahn, Bankett usw., wird nicht festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1. Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu Gunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten

9.2. Lage und Art der Belastung ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

10.1. Sichtfelder (siehe Planeintrag) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Einmündung des Starenweg in den Finken- bzw. Amselweges sind die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtflächen) von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m über Straße freizuhalten.

11. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1. Die Öffentlichen Grünflächen sind als ortstypische Wiesenflächen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.

11.2 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist aus ortstypischen Wiesenflächen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.

Gemäß Planeintrag ist ein Baum 1. Ordnung, gleicher Qualität und Größe (Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Als Art ist entweder die Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia platyphyllos*) oder die Eiche (*Quercus petrae* oder *Quercus robur*) zu wählen.

Zusätzlich ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm) oder Wild-/Streuobstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80m) zu verwenden.

Die Bäume können zur Sicherstellung der Sichtfelder verschoben werden. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

Bei der Bepflanzung von Spielplätzen ist darauf zu achten, dass keine Gehölze gepflanzt werden, die Kindern gefährlich werden können, insbesondere giftige Gehölze (vgl. insbesondere das Merkblatt GUV-SI 8018).

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die Pflanzung von der Gemeinde durchgeführt. Die Gemeinde ist zur Pflege, Entwicklung und Erhaltung verpflichtet.

12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

12.1. Gründordnungsplan

Die Art der Bepflanzung auf den im Plan eingetragenen Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im grünordnerischen Konzept beschrieben.

12.2. Maßnahme A 1: Fläche für Anpflanzungen – Private Grünfläche östlicher Gebietsrand

Im Bereich der privaten Grünfläche sind 8 Obstbäume gleicher Qualität und Größe (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80 m) zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten oder heimische Wildobstbäume anzupflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste.

Die Baumstandorte sind frei wählbar. Sie sollen so angelegt werden, dass die Baumreihe entlang des östlichen Gebietsrandes nicht den Charakter einer gleichmäßigen Baumreihe verliert. Die zwei Randbäume sind als Standortbindung festgesetzt. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.3. Maßnahme A 2: Anpflanzen Bäume – Entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Planstraßen sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm) oder Wild-/Streuobstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80 m) zu verwenden. Dabei ist je Grundstück ein Straßenbaum zu pflanzen. Schließen Grundstücke an verschiedene Straßen an, ist je Straße ein Baum zu pflanzen. Durch PFG 1 und PFG 2 festgesetzte Bäume werden angerechnet. Der Plan stellt die Baumzahl aufgrund der heute vorgeschlagenen Grundstückseinteilung dar. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.4 PFG 1: Pflanzgebot Einzelbäume 1. Ordnung

Gemäß Planeintrag sind Bäume 1. Ordnung, gleicher Qualität und Größe (Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei gegenüberstehenden Bäumen ist die gleiche Baumart zu verwenden. Als Art ist entweder die Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia platyphyllos*) oder die Eiche (*Quercus petraea* oder *Quercus robur*) zu wählen.

Die Bäume können zur Sicherstellung der Sichtfelder verschoben werden. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.5. PFG 2: Pflanzgebot Obstbaum

Gemäß Planeintrag sind Obstbäume (Hochstamm, Stammhöhe min. 1,80 m) zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten oder heimische Wildobstsorten anzupflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste.

Die Bäume können zur Sicherstellung des Sichtfeldes verschoben werden. Die Standorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.6. Die Pflanzen und Gehölze werden von der Gemeinde Niedereschach auf deren Kosten zur Verfügung gestellt. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des errichteten Wohngebäudes, die bei der Gemeinde rechtzeitig anzufordernden Pflanzen und Gehölze in Abstimmung mit der Gemeinde (Ortsbaumeister) selbst zu setzen oder setzen zu lassen. Die Kosten der Pflanzarbeiten werden von der Gemeinde Niedereschach nach Vorlage einer Rechnung erstattet. Die Pflanzen müssen dabei den Angaben des Bebauungsplanes entsprechen. Ggfs. Erforderliche Ersatzpflanzungen hat der Käufer auf eigene Kosten durchzuführen.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

13.1. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

13.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB

Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der dem Bebauungsplan anhängigen Umweltprüfung beschrieben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf den Baugrundstücken umgesetzt.

Die Eingriffe erfolgen gleichmäßig auf sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen des Plangebietes.

Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nötig. Diese werden dem Ökokonto Niedereschach entnommen. Bei der externen Ausgleichsmaßnahme wurde ein Fichtenforst gerodet. Die gerodete Fläche wurde mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Die Maßnahme wurde schon durchgeführt.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung und Pflege der Maßnahmenflächen.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB

Den Eingriffen auf den Baugrundstücken und durch die Erschließungsanlage wird die Ersatzmaßnahme im Sinne des § 9 (1a) BauGB gleichmäßig zugeordnet. Folgender Verteilungsschlüssel ist für die Zuordnung zu verwenden:

34 %: Erschließung

66 %: Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme wurde ein Fichtenforst gerodet. Die gerodete Fläche wurde mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Die Maßnahme erfolgte über das Ökokonto Niedereschach und wurde schon durchgeführt. Sie kann den „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet werden.

15. Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die als Spielplatz ausgestaltet wird mit entsprechender Eingrünung.

16. Bodenschutz

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Mutterboden ist separat zu behandeln d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht (§ 202 BauGB).

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einzuhalten.

17. Pflichten des Eigentümers. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

B. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN, NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/2083599 oder per Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen. Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit als möglich wird ein Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken vorgeschlagen.

Bei bodenkundlichen Problemen können allgemeine Bodeninformationen entsprechenden Bodenkarten und Bodenschätzungskarten entnommen werden.

Als Baugrund werden alte Schotter und Verwitterungsdeckschichten über Gesteinen des Unteren Muschelkalks erwartet.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Deutsche Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung (3 Monate vor Baubeginn) mit dem Straßenbau sowie den übrigen Erschließungsarbeiten ermöglicht eine unterirdische Leitungsführung.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

4. Regenwassernutzung

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.

5. Kostenregelungen für Ausgleichspflanzungen

Die Pflanzen und Gehölze werden von der Gemeinde Niedereschach auf deren Kosten zur Verfügung gestellt. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des errichteten Wohngebäudes, die bei der Gemeinde rechtzeitig anzufordernde Pflanzen und Gehölze in Abstimmung mit der Gemeinde (Ortsbaumeister) selbst zu setzen oder setzen zu lassen. Die Kosten der Pflanzarbeiten werden von der Gemeinde Niedereschach nach Vorlage der Rechnung erstattet. Die Pflanzen müssen dabei den Angaben des Bebauungsplanes entsprechen. Ggfs. erforderliche Ersatzpflanzungen hat der Käufer auf eigene Kosten durchzuführen.

6. Nist-/ Fledermauskästen

Als freiwillige Maßnahme können Vogelnistkästen und/oder Fledermauskästen an Gebäuden angebracht werden oder zusätzliche Bäume gepflanzt werden.

7. Hinweis für Bauausführung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Bautätigkeit bzw. Baumaßnahme sind bei Einhaltung von folgenden Maßnahmen weitestgehend auszuschließen:

- Notwendige bauliche Eingriffe im Uferbereich (Einleitrohr) sind zum Schutz der Flussmuschellarven sowie der Eientwicklung von Steinkrebs, Groppe und Bachneunauge nur in der Zeit von Mittel Juli bis Februar durchzuführen. Während dieser Zeit ist zum Schutz unterhalb des Eingriffs ein Verbau aus Strohballen einzubringen, um aufgewirbelte Schwebstoffe zu filtern. Dieser ist nach Beendigung der Maßnahme wieder zu entfernen.
- Bei Baumaßnahmen sind nur im unbedingt notwendigen Fall kleinflächige Rodungen des Unterwuchses im Uferbereich vorzunehmen. Ansonsten ist auf Rodungen, insbesondere der großen Bäume, zu verzichten.
- Keine Baustelleneinrichtung im Uferrandbereich und kein Befahren des Uferrandstreifens. Bautätigkeiten im Bereich des Gewässerrandstreifens sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- kein Verbleib der Fahrzeuge und Baumaschinen innerhalb des Baubereiches während längerer Baupausen (z.B. Nacht und Wochenende)
- keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Schmieröle)
- kein Betanken der Fahrzeuge im Baubereich
- Lagerplätze sind außerhalb des FFH-Gebietes zu wählen
- Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens
- Reinigung der Maschinen vor Einsatz bei Arbeiten an der Eschach, sofern die Maschinen zuvor an Gewässern mit Krebspest eingesetzt wurden. Zu reinigen sind Maschinenteile, die mit dem Gewässer in Berührung kommen. Bei der Reinigung sollte insbesondere feuchter Schlamm entfernt werden.
- Für die Einhaltung der Naturschutzbelange (FFH-Gebiet) ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung zu sichern.
- Bei Unfällen mit Öl und anderen Schmier- und Schadstoffen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu vermeiden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)
gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Hauptgebäuden
Freibleibend

1.2. Dachform bei Garagen
Freibleibend

1.3. Dachneigung

1.3.1 Hauptgebäude: DN 0° bis 45°

1.3.2 Garagen: alle Dachneigungen zulässig

1.4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

1.4.1. Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2. Erdgeschossfußbodenhöhe

2.1. Die EFH der Grundstücke ohne Eintrag darf nicht höher als die Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Verkehrsfläche sein. Bezugspunkt ist die Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Seite des Baufensters.

3. Äußere Gestaltung

3.1. Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

3.2. Dächer

Es sind ortsübliche Dacheindeckungen und Farben zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Material zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesen Materialien.

4. Einfriedigungen

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

5. Freileitungen

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

6. Medienempfangsanlage

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

7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 7.1. 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.
- 7.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Zu verwenden sind zu mindestens 70% standortheimische, autochthone Gehölze (Herkunftsgebiet 7) entsprechend der Gehölzliste. Zu 30% sind auch nicht heimische Gehölze z.B. Blütensträucher zugelassen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen z.B. Thuja, Fichten.

8. Oberirdische Behälter

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

9. Ober- und Dachflächenwasser

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf ca. 1 l/s zudrosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen. Das max. Volumen der Zisterne beträgt 6 m³.

- 9.1. Zisternen sind im Gebäude oder unterirdisch vorzusehen. Die Brauchwassernutzung („Inhousenutzung“) wird empfohlen.

Hinweis: Neu errichtete Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 3 beim Landratsamt anzeigepflichtig.

- 9.2. Wasser von umgeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Wir empfehlen deshalb, entsprechende Einschränkungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.


10. Straßenbeleuchtung

Bei Neuninstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Beleuchtung mit stark anstrahlender Wirkung ist zu vermeiden.

11. Ordnungswidrigkeiten

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


Niedererschach, den 29.01.2013


.....
Ragg, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die textlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Niedererschach übereinstimmen.

Ausgefertigt:

Niedererschach, den 29.01.2013


.....
Ragg, Bürgermeister