



Bebauungsplan "Am Biegen" in der Gemeinde Ofersheim

Ausfertigung

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

07. April 2009

VERFAHRENSABLAUF - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung	25.05.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04.06.2007 bis 04.07.2007
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	20.01.2009
Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2009
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.02.2009 bis 02.03.2009
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 28.01.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	21.04.2009
Inkrafttreten	27.04.2009

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bebauungsplan „Am Biegen“ Gemeinde Oftersheim

INHALT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Biegen“ in der Gemeinde Oftersheim	1
B	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise.....	7
C	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Am Biegen“ in der Gemeinde Oftersheim	8

ANHANG Pflanzliste

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Biegen“ in der Gemeinde Oftersheim

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO sowie § 19 BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,4.

3. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) bzw. die Firsthöhe (FH) festgesetzt:

- für Einzelhäuser und Doppelhäuser im WA 1 und WA 2	max. FH = 11,00 m	max. TH = 6,50 m
- für Einzelhaus im WA 3 (gepl. Flst.Nr. 683/1)	max. FH = 9,60 m	max. TH = 6,50 m

3.2. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweils mittig vor dem Gebäude liegende Gehweghinterkante bzw. Hinterkante der das Grundstück erschließenden öff. Verkehrsfläche.

3.3. Die Eckgrundstücke bzw. mehrfach erschlossenen Grundstücke sind für die Höhenfestsetzung den Erschließungsstraßen im Geltungsbereich wie folgt zugeordnet:

- gepl. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233 und 7234 der Straße „Am Biegen“
- gepl. Flst.Nr. 7235 und 7242 der Straße „Alte Gärtnerei“.
- gepl. Flst.Nr. 683/1 der „Mannheimer Straße“.

3.4. Die Traufhöhe wird zwischen dem in Ziff. 3.2 definierten unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

3.5. Die Firsthöhe wird zwischen dem in Ziff. 3.2 definierten unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes gemessen.

3.6. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke auf den Grundstücken gepl. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234 darf die Höhe des in Ziff. 3.2 genannten Bezugspunktes nicht unterschreiten.

3.7. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke für die Grundstücke gepl. Flst.Nr. 7235, 7236, 7237, 7238, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246 und 683/1 muss mindestens 0,30 m über dem in Ziff. 3.2 genannten Bezugspunkt und höher als 102,00 m über NN liegen.

3.8. Geländehöhen: Auf den Baugrundstücken ist das Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bis auf die Höhe Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche aufzufüllen. Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind auf dem eigenen Grundstück durch Böschungen anzugleichen. Die max. zulässige Neigung von Böschungen beträgt 30°.

3.9. Stützmauern sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Stützmauern zulässig, wenn die örtliche Situation dies zur gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bebauung des Grundstückes erfordert.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- 4.1. Bauweise und Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird durch Planeintrag geregelt.
- 4.2. offene Bauweise: Die Gebäude im WA 1 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 4.3. abweichende Bauweise: Für die Gebäude im WA 2 und WA 3 ist ein einseitiger Grenzanbau zulässig.
- 4.4. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Firstrichtung zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1. Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.
- 5.2. Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 5.3. Ausnahmsweise dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch folgende bauliche Anlagen überschritten werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche eingehalten wird:
 - Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer um max. 1,50 m auf max. der Hälfte der Gebäudelänge,
 - Erker um max. 1,00 m auf max. ein Drittel der Gebäudelänge.
- 5.4. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrfach erschlossenen Grundstücken ist die vordere Baugrenze mit Bezug auf folgende Straßen definiert:
- 5.5. gepl. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233 und 7234 zur Straße „Am Biegen“
- 5.6. gepl. Flst.Nr. 7235 und 7242 zur Straße „Alte Gärtnerei“.
- 5.7. gepl. Flst.Nr. 683/1 zur „Mannheimer Straße“.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 6.1. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 240 m² betragen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1. Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1. Die Mischverkehrsfläche der Straße „Alte Gärtnerei“ wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

- 8.2. In der Gebietsmitte wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

9. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

- 9.1. Garagen, Stellplätze und Carports sind

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der rückwärtigen Baugrenze,
- an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus auch in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der vorderen Baugrenze und vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite beschränkt, zulässig.

- 9.2. Stellplätze, die bis zur öffentlichen Verkehrsfläche reichen, müssen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet sein.

- 9.3. Stellplätze, die bis an eine öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg reichen, müssen mindestens 6 m Länge aufweisen.

- 9.4. Garagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten oder mit einem Rolltor ausgestattet werden.

10. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

- 10.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen ist in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Ziff. C. 5.1 geregelt.

- 10.2. Abweichend von Ziff. 10.1 ist außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte, Schuppen etc.) bis max. 15 m³ und bis maximal 2,5 m Höhe zulässig.
- 10.3. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn keine entsprechenden Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- 11. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- 11.1. Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
- 11.2. Bepflanzung der privaten Grundstücke:
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 16/18, 3x v.), vorzugsweise Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Grundstücke, auf denen bereits in ausreichender Menge Bäume der o.g. Qualität vorhanden sind, sind davon ausgenommen. Auf die Pflanzliste (siehe Anhang) wird verwiesen.
- 11.3. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten für öffentliche Flächen sowie für Pflanzauflagen und Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind im Anhang (Pflanzliste) genannt. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 11.4. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- 11.5. Nicht als Terrasse genutzte Dachflächen von Garagen, Carports sowie von Nebengebäuden mit Flachdach sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- 11.6. Öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwabensteine, Schotterrasen, Feinschotter, versickerungsfähiges Pflaster oder vergleichbare Materialien). Auch der Unterbau muss wasserdurchlässig angelegt werden.

12. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage sind die schalltechnischen Untersuchungen der BS Ingenieure (Oktober 2008, Januar 2009).

- 12.1. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen:

Raumart	erforderliches Schalldämm-Maß des Außenbauteils gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -		
	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB

Ausgenommen von den Festsetzungen in Satz 1 sind die Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Büroräume). Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer sollten an der dem Geräusch abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden.

- 12.2. Für Schlafräume sind an allen Fassadenseiten schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 12.3. Für die Bereiche des Plangebietes, in denen der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen in Gebäuden festsetzt, ist im Kenntnisgabe- und im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis des Schallschutzes Bestandteil der Bauvorlagen.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise

1. Entwässerung:

Für das Entwässerungssystem im Plangebiet ist die Straßenoberfläche Rückstauenebene im Bemessungsregenfall (5-jähriges Regenereignis). Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen und durch bauliche Maßnahmen Schäden durch Überflutungen zu begrenzen bzw. zu verhindern.

2. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie notwendige Bordsteinrückenstützen auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

3. Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 16 und 20 DSchG).

4. Bodenschutz:

Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

C Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Biegen" in der Gemeinde Oftersheim

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GB 1 Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) m.W.v. 16.06.2007

1. Allgemeine Anforderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. Hauptgebäude und Anbauten sind in ihrem Erscheinungsbild bezüglich Material- und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1. Bei den Hauptgebäuden sind regelmäßig geneigte Dächer (Satteldach) zulässig.
- 2.2. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt bei freistehenden Einzelhäusern mit Satteldach mind. 30° und max. 42°. Bei Doppelhäusern mit Satteldach sind zwingend 35 ° Dachneigung einzuhalten.
- 2.3. Einzelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften zur Gebäudehöhe eingehalten werden.

Doppelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform und Dachneigung abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften zur Gebäudehöhe eingehalten werden und bei beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachform und Dachneigung realisiert wird. Es muss eine schriftliche Zustimmungserklärung der beiden Eigentümer der Doppelhausgrundstücke vorliegen und ein entsprechender Eintrag einer Baulast auf beiden Doppelhausgrundstücken vorgenommen werden.

Für Pultdächer sind maximal 15° Dachneigung zulässig.

Flachdächer (bis 10° Dachneigung) sind jedoch für Hauptgebäude grundsätzlich nicht zulässig.

- 2.4. Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer (bis 10° Dachneigung) zulässig (Zur Begründung von Flachdächern siehe Textliche Festsetzungen Ziff. 11.5).

3. Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1. Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden.
- 3.2. Dachgauben sind nur als Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig.
Hierbei sind Mindestabstände zu beachten:
 - a) vom First: 0,50 m
 - b) von der Traufe 0,50 m
 - c) vom Ortgang 1,00 m
 - d) zwischen Gauben 0,90 m
- 3.3. Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- 3.4. Pro Gebäude ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf nicht länger als 4,0 m sein. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene bzw. in einer Reihe zulässig.
- 3.5. Zwerchgiebel sind zulässig.
- 3.6. Je Einzelhaus, bei Doppelhäusern je Grundstück, ist maximal 1 Zwerchhaus auf bis zu 1/3 jeder Gebäudeseite, jedoch beschränkt auf eine maximale Breite von 5,00 m zulässig.
- 3.7. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Besondere Bauteile (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.1. Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,20 m in Form einer Mauer, eines Zauns o.ä. zu versehen oder durch Begrünung abzuschirmen.

5. Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 5.1. Die Höhe der Nebenanlagen darf innerhalb des überbaubaren Bereichs maximal 3 m, außerhalb des überbaubaren Bereichs maximal 2,50 m betragen.
- 5.2. Ausnahmsweise dürfen Garagen, sofern sie in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden und sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen, höher errichtet werden.

6. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 60 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche

7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.1. Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (Holz oder Stahlgitter) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante zulässig (siehe Anlage Pflanzliste: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. ca. 60 - 100 cm). Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind grundsätzlich nicht zulässig.

8. Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.1. Im direkten Anschluss an die Gebäude ist zur Abschirmung von Terrassen zwischen zwei Doppelhaushälften ein geschlossener Sichtschutz in einer Länge von 2 m mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

9.1. Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen, d.h. zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung (auch durch Steinschüttungen) der Vorgärten unzulässig.

10. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

10.1. Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung sind zulässig.

10.2. Ein oberflächiger Regenwasserabfluss von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke auf die öffentliche Fläche ist nicht zulässig.

11. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

11.1. Pro Wohngebäude bzw. bei Mehrfamilienhäusern je abgeschlossene Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne als Parabolantenne zulässig. Sonstige außen liegende Antennenanlagen (z.B. für Richtfunk, Mobilfunk) sind unzulässig.

12. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 12.1. Werbeanlagen sind nur für das jeweils ansässige Unternehmen an der Stätte der Leistung (keine Fremdwerbung) und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von max. 2,5 m² zulässig.
- 12.2. Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig.

13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

- 13.1. Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Anhang Pflanzliste

Im Rahmen der Pflanzgebote sind naturraum- und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden, z.B.:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus Silvestres	Waldkiefer

Mittelkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume für Pflanzungen in Privatgärten:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden, z. B.:

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Boskop, Gewürzluiken, Goldparmäne, Jakob Fischer, Ontario
Birnen:	Champagner Bratbirne, Schweizer Wasserbirne

Kleinkronige Bäume:

Crataegus carrieri	Rotdorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne

Geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes alpinium "Schmidt"	Alpenjohannisbeere

Freiwachsende Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball