



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasen – 1. Änderung“



Der Bebauungsplan „Wasen – 1. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

1. Planzeichnung M 1:1000
2. Textteil
3. Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Begründung
2. Umweltbericht

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).



Bebauungsplan „Wasen – 1. Änderung“

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB, §§ 1 – 22 BauNVO

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

SO Hafen = Sondergebiet mit Zweckbestimmung
Hafen (§ 11 Abs. 2 i.V. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Hafen ist vorwiegend für den Umschlag von Gütern und Materialstoffen zwischen Wasser und Landweg in Zusammenhang mit der Neckarschifffahrt bestimmt.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen zum Umschlag bzw. Be- und Entladen von Gütern und Materialstoffen und der damit verbundenen Lagerung und Zubereitung, sofern diese nicht den Grundpflichten nach §§ 3 bis 8 und den erweiterten Pflichten nach §§ 9 bis 12 der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 08.06.2008 (BGBl. I S. 1598) unterliegen.
- Lagerhäuser, Lagereinrichtungen und Lagerplätze, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen, sofern diese nicht den Grundpflichten nach §§ 3 bis 8 und den erweiterten Pflichten nach §§ 9 bis 12 der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598) unterliegen.
- Hafengebundene Gewerbebetriebe zur Verarbeitung von Massengütern, sofern diese nicht den Grundpflichten nach §§ 3 bis 8 und den erweiterten Pflichten nach §§ 9 bis 12 der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598) unterliegen.
- Sonstige Gewerbebetriebe, insbesondere Herstellungs-, Verarbeitungs-, Handels- und Logistikbetriebe sowie Werkstätten, die der Zweckbestimmung des Hafens dienen oder in Verbindung mit dieser stehen, sofern diese nicht den Grundpflichten nach §§ 3 bis 8 und

den erweiterten Pflichten nach §§ 9 bis 12 der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598) unterliegen.

- Büro- und Verwaltungsgebäude, die Bestandteil der zulässigen Nutzung sind und/oder der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen, dienen oder in Verbindung mit dieser stehen.
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Die genannten Anlagen und Betriebseinrichtungen sind nur zulässig, wenn diese den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm den Immissionsrechtswert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl – GRZ

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 21 BauNVO)
– entsprechend Planeinschrieb

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu 10 von Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GR) von 0,9.

2.2 Baumassenzahl – BMZ

§ 21 BauNVO

Baumassenzahl als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)
– entsprechend Planeinschrieb.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen
– entsprechend Planeinschrieb

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und
Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gebäudehöhe - Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen als Höchstmaß
– entsprechend Planeinschrieb.

Die max. Gebäudehöhen (GH max.) sind in Metern über NN (Normalnull) festgesetzt. Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante der Dachkonstruktion.

| | |
|---------------------|--|
| beim Flachdach | oberer Wandabschluss bzw. Oberkante Attika (Umwehrung) |
| beim Sheddach | oberer Abschluss Shedkonstruktion |
| beim geneigten Dach | Oberkante First bzw. Oberkante Dachkonstruktion. |

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung (mBH) werden als Höchstmaß über dem mittleren Geländeniveau (Bezugshöhe) getroffen.

Traufhöhe TH = 16,50 m
Firsthöhe FH = 20,00 m

Traufhöhe TH Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhe FH Gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachkonstruktion (s.o.)

Ausnahmen können für technische Aufbauten und Anlagen wie Kran-, Hebe- und Verladeanlagen, Antennen, Feuerungsanlagen und Schornsteine zugelassen werden, wenn die entsprechenden Regelwerke (z.B. TA-Luft, BimSchV) hinsichtlich ihrer Ausbildung zugrunde gelegt werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig.

Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude als Grenzbau oder gemäß §§ 5 und 6 LBO unter Beachtung der Abstandsvorschriften mit Grenzabstand errichtet werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze



§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene PKW-Stellplätze können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB angeordnet werden.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. **Flächen für Abwasserbeseitigung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Abwasserbeseitigungsanlage mit Zweckbestimmung Regenüberlaufbecken (RÜB)
– entsprechend Planeinschrieb
7. **Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen, Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (220-kV- und 380-kV-Leitung) zugunsten der EnBW zu belastende Flächen.
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung bzw. eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Die erforderlichen Mindestabstände sind einzuhalten. 
8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zufahrten, gewerbliche Anlieferungsgebiete (Hofflächen) und LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß in die bestehenden Abwasseranlagen einzuleiten.
PKW-Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) auszubilden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Für diese Flächen sind entsprechende Vorkehrungen (z.B. durch Aufkantungen) zu treffen, damit kein Oberflächenwasser der Straßenflächen sowie der Hof- und Zufahrtsbereiche zufließen kann.
9. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im Plangebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen vorzusehen. Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
Die entsprechenden Maßnahmen sind gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen. Die Vorkehrungen hinsichtlich der Luftschalldämmung der Außenbauteile müssen so beschaffen sein, dass die zulässigen Innenschallpegel nicht überschritten werden.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile hinsichtlich von Lärmimmissionen nachzuweisen. 
10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit
§ 9 Abs. 1a BauGB

10.1 Pflanzgebotsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit Pfg – Pflanzgebot – bezeichneten Flächen sind als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Gehölzen und Laubbäumen herzustellen. Die Bepflanzung ist entsprechend der Pflanzliste durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ergänzen.

10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den im Plan durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind Einzelbäume als hochstämmige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ergänzen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an planerische Notwendigkeiten abgewichen werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt.

Pflanzliste 1

Standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher
(Baum-, Hecken- und Gehölzpflanzungen)

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hein-Buche |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feld-Ulme |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Pulverholz/Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Rainweide/Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Weißer Schneeball |

Pflanzliste 2

Standortgerechte, heimische Bäume (Solitär-/
Straßenbäume)

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |

10.3 Pflanzbindung für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen und Bäumen sind diese durch heimische, standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

**11. Flächen für die Herstellung
des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- und Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

B. Hinweise

1. Boden

Zum Schutz des Bodens sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz zu beachten.

2. Bodenfunde

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu benachrichtigen.

3. Baugrund, Geotechnik

Das Plangebiet erstreckt sich in der Neckartalaue. Der oberflächennahe Baugrund wird von quartären Talablagerungen des Neckars und örtlichen Auffüllungen gebildet. Unter den Auffüllungen wechselnder Mächtigkeit und Festigkeit folgen Auenlehme, die von Neckarkiesen unterlagert werden. Diese Bodenschichten sind als setzungsempfindlich mit meist geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit einzustufen.

Für Baumaßnahmen wird eine geotechnische Beratung bzw. eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung durch ein entsprechendes Ingenieurbüro unter Beachtung der DIN 4020 empfohlen.

Für Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Sondierungen, Bohrungen, Schürfgruben, etc.) besteht die Anzeigepflicht gemäß § 37 Wasser- gesetz (WG) für Baden-Württemberg.

4. Grundwasser

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Der Grundwasserbereich schwankt in Abhängigkeit des Neckarwasserstandes. Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

Es wird empfohlen, die Grundwassersituation orientierend zu erkunden.

5. Hochwasserschutz

Bei extremen Hochwasserereignissen muss von einer Hochwassergefährdung für das gesamte Plangebiet ausgegangen werden. Zum Schutz vor derartigen Ereignissen sind besondere bauliche bzw. mobile Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

6. Altlasten, Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich 2 Altablagerungen.

Beim Standort Hafenstraße (Flst.Nr. 1871/4) ergab die Bewertung keine Hinweise auf erhebliche Schadstoffeinträge.

Auf Flurstück Nr. 1871/8 ist die Altablagerung B 10/ Altbacher Straße ausgewiesen.

Gemäß dem Altlastenkataster sind beide Standorte in die Stufe B/Belassen – Entsorgungsrelevanz eingeordnet worden. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand und unter der derzeitigen Nutzung nicht gegeben. Bei Eingriffen in den Untergrund muss partiell mit belastetem Boden- und Aushubmaterial gerechnet werden, das einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss.

Im Falle der Feststellung von organoleptischen Auffälligkeiten ist die Fachbehörde beim Landratsamt Esslingen zu informieren.

7. Schutzmaßnahmen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

Über das Plangebiet werden 2 Hochspannungsfreileitungen der EnBW – 380 kV-Leitung, 220-kV-Leitung – geführt. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen sind insbesondere die bau- und brandschutztechnischen Erfordernisse einzuhalten. Der Schutzstreifen kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW genutzt und bebaut werden.

Im Einwirkungsbereich der Freileitungen sind die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV – zu berücksichtigen.

8. Verkehrsimmissionen, Lärmschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 10 einer erhöhten Lärmbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.

Der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9. Feuerwehr

Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken – VwV-Feuerwehrflächen – vom 11.08.1988 und nach DIN 14090 auszuführen und mit den Baueingabeplänen darzulegen und nachzuweisen.

10. Regenerative Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Photovoltaik) ist ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Zur Nutzung oberflächennaher Erdwärme wird auf den Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg hingewiesen.

Das Plangebiet ist aufgrund des geologischen Untergrunds und seiner Schichtenfolge nicht bzw. nur bedingt für eine geothermische Nutzung geeignet. Eine standortbezogene Einzelprüfung ist in jedem Fall erforderlich.

Erdwärmebohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

11. Höhengsystem

Die Höhenangaben beziehen sich auf des „neue System“ (N-System).

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Wasen – 1. Änderung“ werden in seinem räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans „Wasen“ vom 31.01.1975 außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 18.03.2011 / 15.01.2013



Bebauungsplan „Wasen – 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

PlanZVO Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fassaden sind in blendfreien Materialien herzustellen.

Grelle Farbtöne und Leuchtfarben sowie reflektierende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

1.2 Dachform § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer - FD, flach geneigte Dächer - FGD (Satteldächer und Pultdächer) bis zu einer Dachneigung von 12 ° sowie Sheddächer – SHD.

Als Dachdeckungen sind feste Bedachungen sowie begrünte Dächer (Dachbegrünung) zulässig.

1.3 Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Dachdeckungen sind in blendfreien Materialien herzustellen. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Solaranlagen, Kollektoren, etc.) sind im Rahmen der Festsetzungen in den entsprechenden Materialien zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von indirekt beleuchteten Einzelbuchstaben, Werbetafeln sowie als Hinweisschilder zulässig.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch freistehende bzw. auf das Dach aufgeständerte Werbeanlagen nicht überschritten werden.

- Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und grellen Farben sind nicht zulässig.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrassen, etc.) zu befestigen, einzusäen und zu unterhalten.
- Zufahrten, gewerbliche Anlieferungsbereiche, Hof- und Lagerflächen, Flächen unter LKW-Befahrung sowie PKW-Stellplätze in Bereichen mit möglichen Bodenbelastungen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
4. **Einfriedungen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Einfriedungen sind als offene Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Drahtgeflechtzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m zulässig.
- Von öffentlichen Verkehrsfläche sind die Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.
5. **Standorte für Abfallbehälter**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
6. **Anlagen zum Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser**
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- Das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf den Grundstücken zu fassen und getrennt von Schmutzwasser in Abwasseranlagen bzw. den Vorfluter einzuleiten.
- Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen fließen und ist, soweit es nicht versickert, auf dem Grundstück zu fassen und über die Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- B. **Ordnungswidrigkeiten**
§ 75 abs. 3 Nr. 2 LBO
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
- C. **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**
- Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Wasen – 1. Änderung“ werden in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplan vom 31.01.1975 außer Kraft gesetzt.