



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE
SCHEFFLENZ, ORTSTEIL OBERSCHEFFLENZ,
"WEINGARTEN", 2. ÄNDERUNG**

**FASSUNG VOM 12.10.2018
09.04.2018**

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Schefflenz, den

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	- 1 -
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	- 2 -
1.1 Art der baulichen Nutzung	- 2 -
1.2 Maß der baulichen Nutzung	- 2 -
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	- 3 -
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 4 -
1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	- 5 -
1.6 Verkehrsflächen	- 5 -
1.7 Hauptversorgungsleitungen	- 6 -
1.8 Grünflächen	- 6 -
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 6 -
1.10 Leitungsrecht	- 8 -
1.11 Pflanzflächen	- 8 -
1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen	- 12 -
1.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung	- 12 -
1.14 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter	- 12 -
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	- 16 -
2.1 Dächer	- 16 -
2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 17 -
2.3 Antennen	- 17 -
2.4 Niederspannungsfreileitungen	- 18 -
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	- 18 -

Inhaltsverzeichnis

2.6	Einfriedungen.....	- 18 -
2.7	Werbeanlagen.....	- 19 -
2.8	Stellplatzverpflichtung	- 19 -
2.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	- 19 -
2.10	Drainagen	- 19 -
2.11	Ordnungswidrigkeiten	- 20 -

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES
DER GEMEINDE SCHEFFLENZ, ORTSTEIL OBERSCHEFFLENZ,
"WEINGARTEN", 2. ÄNDERUNG**

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

1.2.1

Grundflächenzahl

1.2.1.1

0,4

Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

1.2.2

Geschossflächenzahl

1.2.2.1

0,8

Geschossflächenzahl GFZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

1.2.3

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

- 1.2.3.1 **GH** Gebäudehöhe, die Höhenangabe von 7,50 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, von 10,00 m bezieht sich bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und sie wird für bauliche Anlagen mit Flachdach auf 7,50 m und alle übrigen Dachformen auf 10,00 m begrenzt.


- 1.2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) ist max. + 0,50 m bis - 0,50 m von der Fahrbahnrandhöhe der Grundstücksmitte festgesetzt.
Maßgebende Straße ist der "Weingartenweg".


- 1.2.5 **II** Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

- 1.2.6 **2Wo** Begrenzung der Wohnungszahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

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

- 1.3.1  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3.2  Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- 1.3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
(§ 23 BauNVO)

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 1.4.1 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m² zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

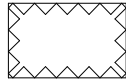
- 1.4.2 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max. 10,00 m betragen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

- 1.4.3 Garagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max. 10,00 m betragen. Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1



Freizuhaltende Sichtwinkelfläche

1.5.2

Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1



Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.2



Straßenbegrenzungslinie

1.6.3



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.3.1

Zweckbestimmung

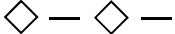
1.6.3.1.1



öffentlicher Parkplatz

1.7 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)


1.7.1  unterirdisch

Zweckbestimmung:

A Abwasser

1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1  Öffentliche Grünfläche

1.8.2  Verkehrsgrün

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend § 49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebietes gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

1.9.2

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

1.9.3

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fußwege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

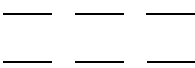
1.9.4

Anlage von Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachfläche ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten, das Fassungsvermögen muss mindestens 5 m³ betragen. Es ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

1.10 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1  Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Schefflenz.

1.10.2

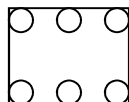
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrecht verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Kabel der Odenwald Netzgesellschaft GmbH & Co. KG gefährden (z. B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau zu verändern).

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

1.11 Pflanzflächen

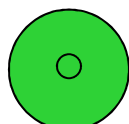
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.11.1.1



Anpflanzen von Bäumen

1.11.2 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je Grundstück ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

1.11.3 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1 Insektenschonende Beleuchtung
Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.
Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

1.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.13.1 ■■■■ 2. Änderungsbereich

1.14 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

- 1.14.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 1.14.2 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

1.14.3

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschieben, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

1.14.4

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

1.14.5

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

1.14.6

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und

des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Der Eigentümer ist vorher zu benachrichtigen.


1.14.7 Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

1.14.8 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Gemeinde Schefflenz anzuzeigen.

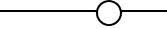
Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.


Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

1.14.9 **9950/1** Flurstücknummer

1.14.10  Höhenschichtlinie

1.14.11 ----- geplante Grundstücksgrenze

1.14.12  bestehende Grenzen

1.14.13  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 24.11.1971.

1.14.14 Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

1.14.15 Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBL. S. 389).

2.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Freie Dachform.
Dachneigung 0 - 45 Grad.

2.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Giebel-, Walm-, Trapez- und Dreiecksgaube sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.

Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der First von Giebelgauben und der oberste Abschluss von Schleppgauben an das Hauptdach müssen mind. 0,50 m (bei Ziegeldach 2 Reihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Pro Gebäudeseite sind mehrere Dachgauben, mit einer max. Gesamtbreite in der Summe von höchstens 1/2 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten.

2.1.3 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtende und reflektierende Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden, beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung, ist zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen, schwarz und anthrazit sind nicht zulässig.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

Aneinander gebaute Garagen sind bezüglich Oberflächenbehandlung und Farbgebung einheitlich auszuführen.

2.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten.

2.6 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen (Hecken, Zäune) sowie Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von über 1,25 m nicht übersteigen.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 25 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

2.7 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m² Größe zulässig.

Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist unzulässig.

2.8 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 2 Stellplätze festgesetzt.

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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

Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1,00 m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

2.10 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, im Besonderen Hausdrainagen sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten oder an die öffentliche Drainage anzuschließen.

2.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.