

Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Frohnberg / Schallbacher Weg“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ (WA 1-WA 3)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Dörfliches Wohngebiet „MDW“ (MDW 1-MDW 2)

§ 5a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die maximal zulässige GRZ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Gebieten WA 1, WA 2, MDW 2 und auf Flurstück 4773/1 bis maximal 0,6 zulässig, in den Gebieten WA 3 (ohne Flurstück 4773/1) und MDW 1 bis maximal 0,8.

2.2 Vollgeschosse Z

Die maximale zulässig Anzahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen HbA

Die maximal zulässige HbA ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante des Firstes.

Die Dachfläche kann durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn diese von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Die Höhenlage für bestehende bauliche Anlagen entspricht der realisierten Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Auf den Flurstücken 127 und 4768/2 ist für Neubauten die Höhenlage des auf dem jeweiligen Grundstück bereits bestehenden Gebäudes heranzuziehen. Die Höhenlage ist bei baulichen Änderungen anzugeben.

Die Höhenlage im Bereich neuer baulicher Anlagen entspricht der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Diese ist im zeichnerischen Teil durch Plan-einschrieb festgesetzt.

Bei der Umnutzung bisheriger Nebengebäude und Einbeziehung in die Hauptanlage ist die Angleichung der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Bestehende und geplante Höhenlagen sind anzugeben.

Abweichungen von der Höhenlage des Bestandes sowie den festgesetzten Höhenkoten sind bis zu +/- 30 cm zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

In den **allgemeinen Wohngebieten** (WA 1, WA 2, WA 3) gilt die offene Bauweise. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den **Dörflichen Wohngebieten** (MDW 1, MDW 2) gilt eine abweichende Bauweise. Es darf an eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Länge der genannten Hausformen darf maximal 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen. Sie dürfen durch Bauteile bis zu 5,0 m Länge um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden.

4 Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1, auf Flurstück 4777/5 rückwärtig zur Bebauung auf Flurstück 4777/2 sowie auf Flurstück 4787 in Richtung des Flurstücks 4788 dürfen die bauordnungsrechtlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen unterschritten werden. Maßgeblich für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Daraus entstehende erhöhte Anforderungen an den Brandschutz sind einzuhalten.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 5,0 m Breite und 1,50 m Tiefe zulässig. Markisen sind von der Beschränkung der Maße ausgenommen.

5.2 Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräte sind mit Haupt- oder Nebengebäuden oder Garagen zu gruppieren.

5.3 Garagen und Carports sind im Baufenster oder in der seitlichen Abstandsfläche des Hauptgebäudes anzuordnen. Ausnahmsweise kann aufgrund der auf dem Grundstück gegebenen, bewegten Topografie oder der Zugangssituation zu einem bestehenden Gebäude von der Vorgabe abgewichen werden. Garagen in Untergeschossen sind zulässig.

Es sind ausschließlich Garagen bis 100 m² Nutzfläche zulässig.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten nicht verschließbare Öffnungen aufweisen.

Stellplätze sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.

5.4 Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu dem Stellplatz oder der Garage eines Grundstücks darf maximal 4 m breit sein. Eine bis zu 6 m breite Zufahrt ist zulässig, wenn zwei oder mehr Garagen oder Stellplätze unmittelbar

nebeneinander errichtet werden. Garagen in Untergeschossen dürfen durch eine zweite Zufahrt erschlossen werden.

6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen festgesetzt.

7 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden Flächen als Private Grünflächen festgesetzt.

Im Südosten befinden sich Flächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb dieser sind Gartenhütten bis maximal 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Im Nordwesten befinden sich Flächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“. Dort sind insbesondere Nutzungen als Wiese und der Aufwuchs von Büschen, Hecken und Bäumen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Die Beleuchtung im Außenraum erfolgt durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen.

8.2 Die Geländemodellierung soll soweit möglich mit gebietseigenem Bodenmaterial erfolgen. Aushub- und Abgrabungsmaterial ist soweit möglich im Gebiet wiederzuverwenden. Auffüllungen sind soweit möglich mit gebietseigenem Bodenmaterial durchzuführen.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen

und dauerhaft zu erhalten.

- 9.2 Zur Bestimmung der maßgeblichen Grundstücksflächen sind private Grünflächen, Allgemeine Wohngebiete und Dörfliche Wohngebiete einzubeziehen. Pflanzstandorte können auf den Grundstücken frei gewählt werden. Bestehende Obst- und Laubbäume sind anzurechnen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- 10.1 Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind die bestehenden Strukturen aus Laub- und Obstbäumen zu erhalten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 6 alt. 1 BauGB

1.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Anwesen Koppengasse 29, Flurstück 56, in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen wie auch einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

2 Gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang

gem. § 9 Abs. 6 alt. 2 BauGB

2.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:

Gebäude sind nach Maßgabe der Wasserversorgungssatzung sowie der Abwassersatzung an das jeweilige Netz anzuschließen.

III. HINWEISE

1 Artenschutz

1.1 Bauzeitbeschränkung für Gebäudeabriss und Gehölzentfernung

Um das Risiko der Tötung von Eiern und Jungvögeln (Entwicklungsformen von Vögeln) auszuschließen, dürfen erforderliche Gebäudeabriss- und Gehölzarbeiten nur zwischen 01. Oktober und 29. Februar (außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden. Durch diese Maßnahme kann das bei Gebäudeabriss- und Gehölzarbeiten bestehende allgemeine Tötungsrisiko vermindert werden. Revierverluste, die entstehen, können durch Ausweichen auf benachbarte Gebäude oder Grundstücke aufgefangen werden.

1.2 Umhängen von Nisthilfen im Winterhalbjahr vor konkreten Eingriffen

Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten, die sich in Eingriffsbereichen befinden, müssen zwischen 01. Oktober und 29. Februar (außerhalb der Brutzeit) vor dem jeweiligen konkreten Eingriff umgehängt werden. Hierbei ist darauf zu

achten, dass die Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang wieder angebracht werden. Nisthilfen sind so anzubringen, dass sie vor Prädatoren geschützt sind.

1.3 Beschränkte Abriss-/Sanierungszeiten der Gebäude mit Quartierspotentialen für Fledermäuse

Um während Abriss- und Sanierungsarbeiten keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die Tötung oder Verletzung von sich im Gebäude befindenden Fledermäusen auszulösen, sind Bauarbeiten nur zeitlich beschränkt zulässig. Um gerade größere Ansammlungen von Fledermäusen (v.a. Wochenstuben) zu umgehen, ist mit den Abrissarbeiten vor Beginn der Wochenstubenzeit (Ende April) zu beginnen. Im Falle des Abrisses oder Bauarbeiten der Scheune des Anwesens Koppengasse 29 ist das Ziegeldach vor der Wochenstubenzeit (vor Mitte April) im Beisein einer Fledermaus-Fachkraft abzudecken, um das Quartier für Fledermäuse möglichst unattraktiv zu machen. Hierbei ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu beachten, um im direkten Umfeld der Fledermäuse eine Ausweichmöglichkeit für eine Wochenstube zu bieten.

Weiterhin dürfen die Abrissarbeiten nicht während der Winterruhe (etwa Oktober / November bis März, je nach Witterung) durchgeführt werden, da die Tiere in dieser Zeit wenig mobil sind. Mit den Arbeiten ist erst zu beginnen, wenn die Tiere eigenständig das Quartier verlassen können.

Sind die Zeiträume nicht einzuhalten, sind entsprechende Gebäude vorab durch eine Ökologische Baubegleitung darauf zu überprüfen, ob ein besetztes Fledermausquartier oder eine Wochenstube besteht. Die Erkenntnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abriss kann erst erfolgen, wenn eine Besetzung des Gebäudes durch Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden konnte. Dafür empfiehlt sich eine früh-morgendliche Schwärmskontrolle durch eine Fledermaus-Fachkraft unmittelbar vor Abriss des jeweiligen Gebäudes.

1.4 Verbot von Nachtbaustellen

Im Geltungsbereich konnte mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Wochenstube festgestellt werden. Um eine erhebliche Störung durch nächtliche Lichtemissionen zu vermeiden, sind regelmäßige Nachtbaustellen zwischen Anfang Mai und Anfang August zu unterlassen. Mit Einhaltung dieser

Maßnahme besteht kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Wochenstuben im Geltungsbereich.

1.5 Vergrämung von Mauereidechsen aus den Eingriffsbereichen

Im Fall konkreter Baumaßnahmen müssen die Mauereidechsen frühzeitig aus den Eingriffsbereichen vergrämt werden. Hierfür müssen im Vorfeld der Eingriffe und innerhalb der geeigneten Vergrämungszeiträume alle Versteckstrukturen (Steine, Bretter, jegliche Gegenstände) von der Fläche entfernt werden. Zusätzlich muss die Vegetation kurz gehalten werden, um keine Lockwirkung zu erzeugen.

Nach vollständiger Vergrämung in die Umgebung müssen die Eingriffsbereiche mit Reptilienschutzgittern umstellt werden. Es muss sichergestellt werden, dass keine Eidechsen in den Eingriffsbereich einwandern können. Die Gitter müssen während der gesamten Bauzeit funktionserfüllend zur Verfügung stehen.

Die Vergrämung der Eidechsen sowie die genaue Verortung und regelmäßige Kontrolle der Gitter muss von einer qualifizierten Ökologischen Baubegleitung betreut werden.

2 CEF-Maßnahme:

Im Zuge von Abriss- oder Sanierungsarbeiten ist es nicht ausgeschlossen, dass es zum Verlust von Quartieren für verschiedene Fledermausarten kommt. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Fledermause zu vermeiden, eignet sich die Aufhängung von künstlichen Nisthilfen vor Durchführung der Abriss- oder Sanierungsarbeiten an einem benachbarten Gebäude. Da sich die Anzahl und Qualität der Quartiere pro Gebäude im Geltungsbereich unterscheidet, ist die für den Ausgleich anzusetzende Anzahl der künstlichen Fledermausquartiere vor konkreten Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen. Dafür ist das Gebäude auf entfallende Quartiere zu prüfen, je entfallendem Quartier sind drei künstliche Fledermausquartiere erforderlich. Da an Gebäuden vorwiegend Spaltenquartiere auftreten, eignet sich für den Ausgleich z.B. das Modell Fledermausflachkasten 1 FF der Firma Schwegler.

3 Mindestqualität bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

3.1 Bäume

Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

3.2 Sträucher

Mindestgröße: zweimal verpflanzt, im Container, 60 -100 cm

4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5 Starkregen

Aufgrund der Hanglage besteht im gesamten Plangebiet ein erhöhtes Starkregenrisiko.

Zur Vermeidung übermäßiger Schäden sind geeignete Schutzmaßnahmen auch an privaten Anwesen nötig. Daher werden bauliche Maßnahmen empfohlen, um die Gebäude gegen eindringendes Wasser und darin mitgeführte Fracht- und Fremdstoffe (gelöster Boden, Steine, Pflanzen und Pflanzenteile, Verschmutzungen u.a.) zu schützen.

Der Landkreis Lörrach hat im Rahmen des Projektes EroL Starkregengefahrenkarten erstellt. Diese sind im Geoinformationssystem des Landkreises abrufbar. Das Plangebiet wird selten (alle 10 bis 50 Jahre) von Überflutungen durch

Starkregenereignisse betroffen. Daraus folgt im gesamten Plangebiet Erosion von geringer (< 0,3 t/ha) bis mittlerer (3-6 t/ha) Intensität.

Die Gefährdungslage stellt sich für die einzelnen Grundstücke jeweils unterschiedlich dar. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 5 und Abs. 6a BauGB kommt daher nicht in Betracht.

6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus unbeschichtetem verzinktem Blech, Titanzink- oder Kupferblech darf nur versickert oder in das Trennsystem eingeleitet werden, wenn eine geeignete Vorbehandlung erfolgt (z.B. Spezialsubstrat, Versickerungsmulde mit 30 cm Oberboden + 20 cm Sandfilter aus carbonathaltigem Sand). Einleitung und Versickerung sind erlaubnispflichtig, vor Baubeginn ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Gauben, Dachrinnen und Fallrohre aus o.g. unbeschichteten Materialien dürfen erlaubnisfrei verwendet werden.

7 Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsleitungen für die Elektrizitätsversorgung sowie Leitungen des Telekommunikationsnetzes. Diese sind bei Bauarbeiten zu schützen. Ist es notwendig, eine Leitung neu zu verlegen, Provisorien zu erstellen oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, so ist die zuständige Stelle des jeweiligen Betreibers zu kontaktieren.

Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Frohnberg / Schallbacher Weg“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

Für **Hauptbaukörper** sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie gemeinsam mit einer angebauten baulichen Anlage ein Satteldach bilden.

Soweit im Bestand Walm- oder Krüppelwalmdächer bestehen, bleiben diese weiterhin zulässig.

Für **Nebenanlagen** sowie **Garagen** sind Dächer entsprechend dem Hauptbaukörper sowie Pult- und Flachdächer zulässig.

1.2 Nebenanlagen und Garagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach über 10 m² sind zu begrünen, es ist eine Pflanzschicht von mindestens 0,12 m Dicke herzustellen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Gauben sind mit Schleppdach zu errichten. Soweit im Bestand andere Bauformen bestehen sind diese weiterhin zulässig.
- Oberhalb und unterhalb von Gauben und Dacheinschnitten sind zum First und zur Traufe jeweils mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen der Haupt-Dachfläche herzustellen.
- Die Aufbauten und Einschnitte einer Dachfläche dürfen gemeinsam maximal zwei Drittel der Trauflänge umfassen.

- Bei Einzelhäusern muss der Abstand von Gauben zur Giebelwand jeweils mindestens 1,00 m betragen. Für Doppelhäuser und gleichartig wirkende Anlagen mit einheitlicher Dachfläche (identische Höhenlage und Neigung) gilt die gemeinsame Wand diesbezüglich nicht als Giebelwand.
- Innerhalb einer Dachfläche sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für Doppelhäuser und gleichartig wirkende Anlagen.
- Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gauben. Die Anordnung zusätzlicher Dachgauben als zweite Reihe ist nicht zulässig.

1.4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf Hauptanlagen parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 m zur Dachfläche nicht überschreiten.
- Auf Flachdächern sind Solarkollektoren im Winkel der im Gebiet festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Aufbauhöhen dürfen 0,6 m über der Dachfläche nicht überschreiten.
- Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Oberkante des Substrats oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachfläche zu messen.

2 Gestaltung der Gebäude

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind ausschließlich nichtblendende und nichtgrelle Fassadenverkleidungen und Dachdeckungen zulässig. Dach- und Fassadenfarben von Doppelhäusern und gleichartig wirkenden Objekten sind aufeinander abzustimmen.

3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen maximal 3 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen, die Höhe der Werbeanlage darf 40 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 1,0 m auskragen.
- 3.3 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.

4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und Vliese sind unzulässig.

5 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 5.1 Es sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken o.ä.) zulässig. Zäune aus Metalldraht oder Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht sind zulässig, sofern sie mit einer Hecke hinterpflanzt werden.
- 5.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über der angrenzenden Straßen- oder Wegefläche zulässig. Bei getreppten Sockeln in Hanglagen sind Mittelwerte zu bilden. Wirkt der Sockel als Stützmauer für dahinterliegende Gelände, so sind Höhen bis 0,10 m über dem gestützten Geländeniveau zulässig.

6 Kenntnispflicht

§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

- 6.1 Der Abbruch von Anlagen ist der Gemeinde zur Kenntnis zu geben, soweit nicht auch deren Errichtung nach § 50 LBO verfahrensfrei ist. Die Höhenlage der bestehenden baulichen Anlage ist anzugeben, sie entspricht der realisierten Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

7 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für neu errichtete Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für neu errichtete Wohneinheiten mit mindestens 50 m² Grundfläche, jedoch unter 75 m² Grundfläche, sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten ab mindestens 75 m² Grundfläche sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

Bruchzahlen sind aufzurunden.

Einzelne Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind („gefangene Stellplätze“), zählen als vollwertiger Stellplatz, wenn beide Stellplätze zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz kein gefangener Stellplatz ist.