

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- |       |                       |  |                   |
|-------|-----------------------|--|-------------------|
| 1.1   | <b>MI</b>             | <b>Mischgebiet</b>   | <b>§ 6 BauNVO</b> |
| 1.1.1 |                       | Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.<br>(§ 1 Abs. 5 BauNVO)   |                   |
| 1.1.2 |                       | Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).  |                   |
| 1.2   | <b>GE<sub>E</sub></b> | <b>Gewerbegebiet<sub>EINGESCHRÄNKT</sub></b>   | <b>§ 8 BauNVO</b> |
| 1.2.1 |                       | Zulässig sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die in der Lärmemission während der Nachtzeit als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.<br>(§ 1 Abs. 9 BauNVO)<br>Hinweis:<br>Die Begrenzung der Lärmentwicklungsmöglichkeit in der Nachtzeit durch die Festsetzung eines flächenbezogenen A-Schalleistungspegels gemäß Ziff. 13.3 der schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten<br><br>Empfehlung:<br>Alle Anlagen und Einrichtungen, die zu Störungen/Belästigungen in der angrenzenden WA/MI-Bebauung führen könnten, sollten nur innerhalb von Gebäuden oder in geschlossenen Umhausungen zum Einsatz kommen.<br><br>Hinweis:<br>Die weitergehenden Festsetzungen der Ziff. 13.1 (Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen) sind zu beachten. |                   |
| 1.2.2 |                       | Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).   |                   |
| 1.3   | <b>GE</b>             | <b>Gewerbegebiet</b>   | <b>§ 8 BauNVO</b> |
| 1.3.1 |                       | Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des GE-Gebietes.<br>(§ 1 Abs. 6 Ziff.1 BauNVO)<br><br>Empfehlung:<br>Alle Anlagen und Einrichtungen, die zu Störungen/Belästigungen in der angrenzenden WA/MI-Bebauung führen könnten, sollten nur innerhalb von Gebäuden oder in geschlossenen Umhausungen zum Einsatz kommen.<br><br>Hinweis :<br>Die weitergehenden Festsetzungen der Ziff. 13.1 (Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen) sind zu beachten.   |                   |

- 1.4 **Regelungen für den Gesamtbereich**
- 1.4.1 Im gesamten Baugebiet werden nicht zugelassen :
1. Betriebe der Wertstoffsammlung sowie dessen Sortierung oder Wiederaufbereiten.
  2. Betriebe von denen erhebliche Gefahren im Sinne des Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) ausgehen können sowie solche, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 4, 19 iV. mit § 4 BImSchV) bedürfen.
- 1.4.2 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im gesamten GE-Gebiet allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BAUNVO).
- 1.4.3 Der Betrieb Luftschadstoffe freisetzender Anlagen und Einrichtungen wird im gesamten GE-Gebiet ausgeschlossen, sodaß wesentliche Störungen im WA-/MI-Umfeld nicht auftreten können.  
(siehe schriftliche Festsetzung Ziff. 13.2)

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 **0,4 / 0,7** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
- 2.2 **0,8 / 1,2** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.3.1 **10 m** Max. Gebäudehöhen gemäß Planeinschrieb.
- 2.3.2 Bezugsebene der festgesetzten max. Gebäudehöhe und EFH- Höhe (= höchster Punkt des Dachbereiches) ist das an das Bauvorhaben angrenzende natürliche Gelände.  
Überschreitungen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind nur mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bis max. 5% der jeweiligen Dachflächen zulässig.
- 2.3.3 Die max. Fußbodenhöhe (EFH) über dem natürlichen Gelände wird auf 1,5m begrenzt.
- 2.3.4 Die max. Gebäudehöhe über dem natürlichen Gelände wird auf 10,0m begrenzt.
- 2.3.5 Als natürliches Gelände gilt die tiefste Stelle der an das Bauvorhaben angrenzenden Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

## **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 **○** Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 3.2 **a70m** Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß Gebäudelängen bis max. 70 m zugelassen werden. (§ 22 Abs. 4 BAUNVO)
- 3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 Die Gebäudehaupttrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Dachform	Bauweise

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1  Sichtwinkelflächen  
Die festgesetzten Flächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 6.1  Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Geh- und Fußwege, Schrammbord, Bankette
- 6.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 6.5  Festgelegte Einfahrt
- 6.6  Feldweg

## 7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.1.1  Trafostation

## 8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.1.1  Parkanlage
- 8.2  Private Grünfläche
- 8.2.1  Grünfläche zur Entwicklung einer extensiv genutzten Wiesenzone mit Laub- und Streuobstbäumen zur Randeingrünung.

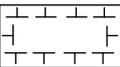
## 9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- 9.1  Entwässerungsgraben

## 10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB.
- 10.1.1  Die Wiesenvegetation und die Obstbäume in der Ausgleichsfläche am Süd- und Ostrand des Baugebietes sind zu erhalten. Bisherige Ackerflächen sind mit standortgerechtem, kräuterhaltigem Wiesensaatgut einzusäen. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nur auf der Innenseite entlang der Baugrundstücksgrenzen zulässig.  
Am Südrand, entlang des Buchweges, ist die Ausgleichsfläche mit Ausnahme des Kronentraufes kleinerer Bäume dicht heckenartig mit Sträuchern und Heistern gebietsheimischer Arten zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen.  
Am Ostrand sind auf der der Baugrenze zugewandten Seite mit einem Flächenanteil von mind. 30 % drei- bis vierreihige Heckenstreifen von 10-20 m Länge aus Sträuchern und Heistern gebietsheimischer Arten anzulegen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Auf der dem Außenbereich zugewandten Seite der Ausgleichsfläche ist zusätzlich je 150 qm Fläche ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesenvegetation ist einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Hinweis :

Die Gemeinde stellt im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Bepflanzung der privaten Grünflächen am Süd- und Ostrand her und übergibt sie anschließend den Eigentümern der Baugrundstücke.

10.1.3

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und den Grundstücken auf denen Eingriffe in Vorgriff auf den Bebauungsplan ohne Ausgleich bereits erfolgt sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 9,87 % (2.060 qm neu versiegelte Fläche), den GE- Baugrundstücken 87,83 % (18.340 qm neu überbaubare Fläche) und dem MI- Grundstück 2,30% (480 qm neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

10.2

Mindestens 20% der Fassadenflächen sind mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste im Anhang zum Bebauungsplan). Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.

10.3

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen

10.4

Außenbeleuchtungen auf Gewerbegrundstücken sind zum Schutz nachtflygender Insekten mit Natriumdampfhochdrucklampen der neuen Generation auszustatten. Private Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

10.5

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigem Belag durchzuführen, sofern infolge der Nutzung eine Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweise :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BauGB). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden, wenn keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten sind und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§§ 4 und 7 BBodSchG und § 9 BodSchV).

Empfehlungen und Hinweise :

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser sollte vor dessen Ableitung erfasst, durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten.

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sollten wegen der Gewässer- und Bodenbelastung mit Schwermetallen keine Verwendung finden.

Aus dem Untergrund austretendes Grund- Hang oder Schichtwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet ein Wasseraustritt erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Ziff. 4 Wassergesetz).

## **11. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE**

---

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

11.1

Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im GE- und GE<sub>E</sub>-Bereich derart schallgeschützt auszuführen, daß auf das angrenzende WA-/MI-Umfeld keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum WA/MI- Umfeld ist die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierter Belüftungen, öffentlicher Belichtungen und Tore nicht zulässig. Dies betrifft die östlich an die L 525 angrenzenden GE-Bereiche Flst.Nr. 297 und 305, 308 und 311 (Gemeindebauhof).

Hinweise und Empfehlungen:

Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Freien zu unterlassen. Diese sollten umhaust, abgeschirmt oder in das Innere von Gebäuden verlegt werden.

Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich auch nach den Kriterien der TA-Lärm in der Fassung vom 26.08.98. Danach gilt nach Ziff. 6.1 als Immissionsrichtwert im Mischgebiet für Immissionsort außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht im WA- Gebiet ein Grenzwert von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

11.2

Der Betrieb Luftschadstoffe freisetzender Anlagen und Einrichtungen ist im gesamten Planungsbereich unzulässig, sodass wesentliche Störungen oder Beeinträchtigungen im WA-/MI-Umfeld nicht auftreten können.

- 11.3 Der schalltechnischen Beurteilung des Planungsgebietes liegt eine Schutzwürdigkeit (Grenzwert der Lärmauswirkung aus GE-Nutzungen) der angrenzenden WA-Nachbarschaft von 40dB(A) bei Nacht zu Grunde. Für das **GE**-Gebiet wird als Ergebnis der schalltechnischen Bewertung (Anlage 5) ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 45 dB(A) festgesetzt. Bezugsfläche ist das Nettobauland des jeweiligen Betriebsgrundstückes. Als Regelwerk zur Ermittlung des flächenbezogenen A-Schalleistungspegels ist die DIN 18005 zu verwenden.

Hinweis:

Durch ein Fachgutachten ist bei lärmrelevanten betrieblichen Veränderungen oder Baumaßnahmen nachzuweisen, daß der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Die Hinweise zur Berechnungsmethode in der Anlage 5 zum Bebauungsplan sind zu beachten.

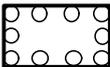
## 12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

- 12.1 Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sollten diese mit standortheimischen Sträuchern (vgl. Artenliste) heckenartig bepflanzt werden. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen liegen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 bis 15 Jahre erfolgen.

Hinweis :

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

- 12.2  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen.

- 12.2.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen.

- 12.3  Standort für das Anpflanzen von Bäumen

- 12.3.1 In den Standorten für Baumanpflanzungen sind standortgerechte, hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang 16 bis 18 cm oder großkronige Obstbäume in geeigneten Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zu Grundstücksgrenzen oder zum Straßenrand muss mind. 1,5m betragen.

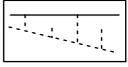
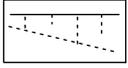
- 12.4 Bei Neuanlagen von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18cm in einer begrüntem Pflanzfläche von mind. 6qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 12.5 Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen bei Bauarbeiten vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten

- 12.6 Zur Bepflanzung in festgesetzten Pflanzgebieten werden allgemein nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen.
- 12.7  Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- 12.7.1  Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
- 12.8 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- Hinweis :
- In den Baugesuchsunterlagen ist die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung durch Beifügung eines Lageplans mit entsprechender Darstellung in einem geeigneten Maßstab nachzuweisen. Bevorzugt sind bei den Anpflanzungen Gehölze der Artenliste im Anhang des grünordnerischen Beitrages zu verwenden.
- 12.9 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

### 13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UND STÜTZMAUERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 13.1  Flächen für Abgrabungen
- 13.2  Flächen für Aufschüttungen

Hinweise :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind des weiteren in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von 30 bis 50 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Im Falle der Unterbringung solcher Einrichtungen werden sie zuvor benachrichtigt.  
(§ 126 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen oder Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt. Eine Erwerbspflicht der Gemeinde besteht nicht, da die Böschungen für die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden Grundstücke notwendig sind. (siehe § 12 Abs. 5 Straßengesetz)

## 14. SONSTIGE HINWEISE

### § 9 Abs. 6 BauGB

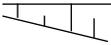
- 14.1 **Bodenfunde**  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 14.2 **Altlasten**  
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und den §§ 1, 10 und 11 Kreislandwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
- 14.4 Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens "Dreispitzen" von Mosbach Gemarkung Sattelbach. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

## 15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

### § 9 Abs. 7 BauGB

- 15.1  Grenze des Plangebietes

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Geplante Grundstücksgrenzen - unverbindlich
-  Vorhandene Böschung
-  Geländeschnitt
- A B C** Straßenbezeichnung
-  Vorhandene Gehölze oder Bäume
-  Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand in Metern)
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Trienzbachtal mit Seitentäler"

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**NACH § 74 LANDESBYBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995**

## **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

---

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und extrem dunkler oder greller Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.
- 1.2 Fassaden sind mindestens alle 40 m durch Versatz (Vor- oder Rücksprünge) vertikal zu gliedern. Der Einsatz von Fassadenbegrünung zur Gliederung ist zulässig.

## **2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

---

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Als Dachformen werden nur Satteldächer und bei Höhenversatz beidseitig nach außen geneigte Pultdächer zugelassen.
- 2.1.1 Ausnahmsweise werden auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.
- 2.2 Die Dachneigung geneigter Dächer wird auf 10 bis 35° begrenzt.

## **3. DACHGESTALTUNG**

---

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen. (Siehe auch Ziff. 9.3)

## **4. WERBEANLAGEN**

---

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 4.1 Fremdwerbungen sind unzulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe mit Werbeanlagen wird nicht zugelassen.
- Hinweis:
- Beleuchtete Werbeanlagen sollten zum Schutz nachtaktiver Insekten und Tiere ab 23:00 Uhr abgeschaltet werden.

## **5. EINFRIEDIGUNG; GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- 5.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sie sind nur in offener Formen als Draht- oder Holzzäune oder als Naturhecken zulässig. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten und müssen zum Rand von Fahrbahnflächen (Bordsteinvorderkante) mindest 0,5 m Abstand einhalten.
- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sowie Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Begriff natürliches Gelände siehe Ziff. 2.3.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- 5.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

- 6.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein  
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt  
Beratende Ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak  
Freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Tel. 06261 / 9290-0

Fax 06261 / 18831

E-Mail IFK.Mosbach@t-online.de

	Datum	Zeichen	Projektleiter:  _____	Anlage	3
bearbeitet	10.07.2006	Lys		Fertigung	1
gezeichnet	10.07.2006	Haf		Projekt Nr.	1384

Gemeinde **Fahrenbach**

Ortsteil **Fahrenbach**

Projekt **Bebauungsplan**  
**RÖDERN**

Plan **Lageplan**

Stand **Bebauungsplan**

Maßstab **1 : 500**

Die Gemeinde:

Fahrenbach, den 10.07.2006

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister