

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

nach §9 BauGB

zum Bebauungsplan

**"Steigäcker I - Erweiterung "**

Gemeinde Niedereschach /

Gemarkung Fischbach

## INHALT

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Seite 4
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Seite 4
3.	<b>Bauweise</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Seite 5
4.	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Seite 5
5.	<b>Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Seite 5
6.	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Seite 5
7.	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Seite 5
8.	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Seite 5
9.	<b>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</b>	Seite 6
10.	<b>Öffentliche Grünflächen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Seite 6
11.	<b>Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	Seite 6
12.	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Seite 6
13.	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft</b> gem. § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB	Seite 7
14.	<b>Bodenschutz</b>	Seite 7
15.	<b>Pflichten des Eigentümers.</b> § 126 Abs. 1 BauGB	Seite 8

**B. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN, NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- |    |   |       |    |
|----|---|-------|----|
| 1. | Landesdenkmalamt Baden-Württemberg                              | Seite | 9  |
| 2. | Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg | Seite | 9  |
| 3. | Deutsche Telekom  | Seite | 9  |
| 4. | Regenwassernutzung  | Seite | 9  |
| 5. | Rückhaltung Niederschlagswasser                                 | Seite | 10 |
| 6. | Baugrundgutachten   | Seite | 10 |

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB

- |     |  |       |    |
|-----|--|-------|----|
| 1.  | Dachform, Dachneigung                                  | Seite | 11 |
| 2.  | Erdgeschossfußbodenhöhe                                | Seite | 11 |
| 3.  | Äußere Gestaltung                                      | Seite | 11 |
| 4.  | Einfriedigungen  | Seite | 12 |
| 5.  | Freileitungen  | Seite | 12 |
| 6.  | Medienempfangsanlage                                   | Seite | 12 |
| 7.  | Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke | Seite | 12 |
| 8.  | Oberirdische Behälter                                  | Seite | 12 |
| 9.  | Ober- und Dachflächenwasser                            | Seite | 13 |
| 10. | Straßenbeleuchtung                                     | Seite | 13 |
| 11. | Ordnungswidrigkeiten                                   | Seite | 13 |

## **I. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch vom 23.09.2004, i.d.F. v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 -- **BauGB**
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, i.d.F. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- **BauNVO**
3. Planzeichenverordnung vom 23.01.1990, i.d.F. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- **PlanzV 90**
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011 --- **GemO**
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358) – **LBO BaWü**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende textliche Festsetzungen:

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

#### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

##### **1.1. REINES WOHNGEBIET - gem. § 3 BauNVO**

Reine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.2 Nach § 1 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:**

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Traufhöhe/Firsthöhe siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von EFH und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite. Die Firsthöhe bezieht sich auf die EFH

2.2. **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl im „Reinen Wohngebiet“ beträgt 0,4.

2.3. **Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag im Plan (Nutzungsschablone) als festgesetzter Höchstwert.

3. **Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern festgesetzt.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt.

5. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

6.1. Die Wandhöhe an der Traufseite von Garagen darf max. 3,2 m betragen, Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.

6.2. Für die erste Wohnungseinheit eines Grundstückes sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnungseinheit jeweils 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

6.3. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. **Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan. Die dargestellte Aufteilung in Gehweg, Fahrbahn, Bankett usw., wird nicht festgesetzt.

## **9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

### **9.1 Sichtfelder (siehe Planeintrag) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

An der Einmündung der Straße A in die Straße „Steigäcker“ sind die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtflächen) von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m über Straße freizuhalten.

## **10. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### **10.1. Die Öffentlichen Grünflächen sind als ortstypische Wiesenflächen oder Säume mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.**

## **11. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

### **11.1 Grünordnungsplan**

Die Art der Bepflanzung auf den im Plan eingetragenen Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im grünordnerischen Konzept (Maßnahmenplan des Umweltberichts) beschrieben.

### **11.2 Maßnahme PFG 1 Ergänzungspflanzung des Gebüsch feuchter Standorten**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Erweiterung der bestehenden Gebüsch entlang des Gewässerverlaufs mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorgesehen.

### **11.3 Maßnahme PFG 2: Fläche für Anpflanzungen – Private Grünfläche**

Es sind je Grundstück mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen. Der Standort ist freigestellt. Bei der Bepflanzung ist das Nachbarschaftsgesetz zu berücksichtigen.

### **11.4 Maßnahme PFG 3: Entwicklung eines Krautsaums**

Entwicklung eines blütenreichen Krautsaums im Übergang zwischen den Biotopflächen und den privaten Hausgärten (Gewässerrandstreifen). Mahd alle zwei Jahre, Mähgut abräumen.

## **12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

### **12.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.**

### **12.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrai-**

nagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

- 12.3 Zur Sicherstellung der Energieversorgung ist die Erstellung von Kabelverteilerschränken auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

**13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB

Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der dem Bebauungsplan anhängigen Umweltprüfung beschrieben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf den Baugrundstücken umgesetzt.

Die Eingriffe erfolgen gleichmäßig auf sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen des Plangebietes.

Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nötig. Diese werden dem Ökokonto Niedereschach entnommen. Vorgesehen ist die Umwandlung eines Fichtenforstes in einen standortgerechten Wald.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung und Pflege der Maßnahmenflächen.

**ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**

**Gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB**

Den Eingriffen auf den Baugrundstücken und durch die Erschließungsanlage wird die Ersatzmaßnahme im Sinne des § 9 (1a) BauGB gleichmäßig zugeordnet. Folgender Verteilungsschlüssel ist für die Zuordnung zu verwenden:

16 %: Erschließung (Straße + Gehweg = 781 m<sup>2</sup>)

84 %: Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten (WA = 4.219 m<sup>2</sup>)

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme ist geplant einen Fichtenforst in einen standortgerechten Wald umzuwandeln. Die Maßnahme erfolgte über das Ökokonto der Gemeinde Niedereschach und befindet sich derzeit in der Planung. Sie kann den „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet werden.

**14. Bodenschutz**

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Mutterboden ist separat zu behandeln d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht

(§ 202 BauGB). Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einzuhalten.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

## **15. Pflichten des Eigentümers. § 126 Abs. 1 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.



## **B. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN, NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### **1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/2083599 oder per Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen. Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit als möglich wird ein Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken vorgeschlagen.

Bei bodenkundlichen Problemen können allgemeine Bodeninformationen entsprechenden Bodenkarten und Bodenschätzungskarten entnommen werden.

Als Baugrund werden alte Schotter und Verwitterungsdeckschichten über Gesteinen des Unteren Muschelkalks erwartet.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3. Deutsche Telekom**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung (3 Monate vor Baubeginn) mit dem Straßenbau sowie den übrigen Erschließungsarbeiten ermöglicht eine unterirdische Leitungsführung. Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

### **4. Regenwassernutzung**

Unabhängig von der Forderung zum Bau einer Zisterne für die Retention des Oberflächenwassers wird eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlags-

wasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

## **5. Rückhaltung Niederschlagswasser**

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Dächer von Garagen und Carports dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats 10 cm).

## **6. Baugrundgutachten**

Die Gemeinde Niedereschach hat das Büro GeoTech Kaiser in Rottweil mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Das Gutachten gibt u.a. Hinweise für die Bebauung der Grundstücke. Bei Bedarf kann das Gutachten bei der Gemeinde angefordert werden.

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Dachform, Dachneigung**

1.1. Dachform bei Hauptgebäuden  
Freibleibend

1.2. Dachform bei Garagen  
Freibleibend

1.3. Dachneigung

1.3.1 Hauptgebäude: DN 0° bis 45°

1.3.2 Garagen: alle Dachneigungen zulässig

1.4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

1.4.1. Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

**2. Erdgeschossfußbodenhöhe**

2.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über OK Straße (Fahrbahnhöhe in Straßenmitte) bezogen auf die Achse in Gebäudemitte liegen.

**3. Äußere Gestaltung**

3.1 Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

3.2 Dächer

Es sind ortsübliche Dacheindeckungen und Farben zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Material zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesen Materialien.

#### **4. Einfriedigungen**

- 4.1. Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
- 4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 4.3. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **5. Freileitungen**

- 5.1. Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

#### **6. Medienempfangsanlage**

- 6.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

#### **7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

- 7.1. Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
- 7.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Nicht erwünscht ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen z.B. Thuja, Fichten.
- 7.3. Es sind je Grundstück mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen. Der Standort ist freigestellt. Bei der Bepflanzung ist das Nachbarschaftsgesetz zu berücksichtigen. Vergl. Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 11.3, Maßnahme PFG 2.

#### **8. Oberirdische Behälter**

- 8.1. Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

## 9. Ober- und Dachflächenwasser

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf etwa 10 l/(sxha) pro angeschlossener Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen. Das max. Volumen der Zisterne beträgt 6 m<sup>3</sup>.

- 9.1. Zisternen sind im Gebäude oder unterirdisch vorzusehen. Die Brauchwassernutzung („Inhousenutzung“) wird empfohlen.

Hinweis: Neu errichtete Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 3 beim Landratsamt anzeigepflichtig.

- 9.2 Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten (nicht: „umgeschichteten“) Metallen wie Kupfer, Zink und Blei möglichst zu vermeiden.

Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

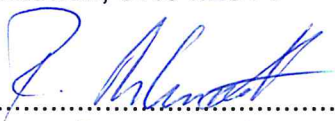
## 10. Straßenbeleuchtung

Bei Neuninstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Beleuchtung mit stark anstrahlender Wirkung ist zu vermeiden.

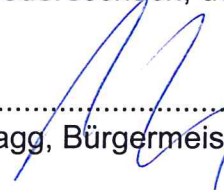
## 11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Entwurf + Planfertigung  
Dornstetten, 07.04.2014

  
.....  
R. Autenrieth

Niedererschach, den 07.04.2014

  
.....  
Ragg, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die textlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Niedereschach übereinstimmen.

Ausgefertigt:  
Niedereschach, 08.04.2014

.....  
Ragg, Bürgermeister