

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
nach §9 BauGB

zum Bebauungsplan "Riedwiesen Mitte"

Gemeinde Niedereschach / Gemarkung Fischbach

I. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl.2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016 --- **GemO**
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v 01.03.2015 – **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:

Gewerbegebiet (GE § 8 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
 1. Vergnügungsstätten,
 2. Schank- und Speisewirtschaften,
 3. Tankstellen.

Ausnahme: können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Höhenbegrenzung, Wandhöhe usw. siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Sofern es sich aus der Lage ergibt kann, als Ausnahme, im Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint.

Bei Betrieben mit potentieller Geruchsimmission ist im Bauantrag eine Einschätzung zur Einhaltung der Grenzwerte entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie durch Gutachten nachzuweisen.

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

Für das ganze Gebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt.

5. **Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Zi. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude ist freigestellt.

6. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind, als Ausnahme, zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

7. **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Grundsätzlich gilt: EFH = Höhe Straßendecke in der Mitte der Grundstücksgrenze längs der Straße + max. 1,00 m.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn dies städtebaulich sinnvoll und notwendig erscheint.

Die endgültige Erdgeschossfußbodenhöhe ist vor dem Baubeginn durch das Ortsbauamt zusammen mit dem Entwurfsverfasser oder dem Bauherren örtlich festzulegen.

Des Weiteren können Ausnahmen von der Gebäudehöhe in begründeten Einzelfällen erteilt werden, sofern dies betriebsbedingt ist unablässig ist und aus städtebaulicher Sicht möglich erscheint.

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

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan sind die Verkehrsflächen gegliedert in Fahrbahn, Gehwege, Schrammborde, Fußwege, Grünanlagen (Verkehrsgrün) usw. Diese Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Soweit die Böschungsbreite in der senkrechten Projektion 1,5 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen

sind. Sie müssen mind. 70 cm innerhalb des Bauplatzes stehen und sind im Baugesuch darzustellen.

Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

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

9.1 Grünordnungsplan

Die Art der Bepflanzung auf den im Plan eingetragenen Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im grünordnerischen Konzept beschrieben.

9.2 PFG 1: Neupflanzung einer Feldhecke mit hochstämmigen Laubbäumen

Im Bereich der nördlichen Pflanzgebotsfläche ist eine dreireihige Feldhecke mit Gehölzen gleicher Qualität zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Zudem sind im Bereich dieser Fläche neun hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste. Der Reihenabstand sollte bei 1,0 m, der Abstand in der Reihe bei 1,5 m und die Gesamtentwicklungsbreite bei 5,0 m liegen. Hierbei ist eine Mindestanzahl von 250 Gehölzen zu pflanzen.

9.3. PFG 2: Anpflanzen Bäume – Entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Planstraße sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind gebietsheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm) oder Wild-/Streuobstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80 m) zu verwenden. Dabei ist auf jeder Straßenseite fünf Straßenbäume zu pflanzen. Der Plan stellt die Baumzahl aufgrund der heute vorgeschlagenen Grundstückseinteilung dar. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

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

10.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

10.2 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 Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

11. 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. Eine konkrete Maßnahme wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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:

6 %: Erschließung

94 %: Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Abbuchung über das Ökokonto Niedereschach. Sie kann den „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet werden.

12. Bodenschutz

Ein geologisches Gutachten liegt vor. Es ist eine geogene Belastung des Bodens vorhanden. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Bei der Erstellung von Gebäuden ist mit dem Anfall einer größeren Menge Aushub zu rechnen.

Die EFH ist deshalb so zu wählen, dass der anfallende Aushub auf dem Grundstück verteilt verbleiben kann.

Mutterboden ist separat zu behandeln d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht (§ 202 BauGB).

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.

13. Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser von den Dach-, Hof- und privaten Verkehrsflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Im Rahmen des Baugesuches muss für das Bauvorhaben auf den jeweiligen Grundstücken die Berechnung der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden. Hierbei sind die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LFU Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Das Gewässer ist als Gewässertyp G11 mit 10 Punkten anzusetzen. Ergibt sich die Erfordernis einer Regenwasserbehandlung, so sind die für die Behandlung des Regenwassers erforderlichen Anlagen vom Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück zu erstellen.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen inkl. Ableitungssystem 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.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und das Schmutzwasser von den privaten Grundstücken ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

14. 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.

15. Löschwasser

Im Baugebiet sind max. 800 l/min. verfügbar. Wird eine Brandlast erzeugt, die eine höhere Löschwasserversorgung benötigt so sind die für diese Maßnahme erforderlichen Vorhaltungen vom jeweiligen Unternehmen selbst zu ergreifen.

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

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. Geotechnik

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Geothermie / Erdwärmesonden

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Amt für Wasser- und Bodenschutz – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht – Bohranzeige).

Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige dem Amt für Wasser- und Bodenschutz nachzuweisen. Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

7. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

8. Bodenschutz

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.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen

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

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

Bei nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bei Verwertung von Bodenaushub außerhalb des Plangebiets sind die Ergebnisse des Bodengutachtens der Gemeinde Niedereschach zu berücksichtigen.

Wir empfehlen humosen Oberboden, der im Rahmen der Baumaßnahmen anfällt, außerhalb des Plangebiets zur Bodenaufwertung zu verwenden. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen, gerne beratend zur Verfügung.

9. Artenschutz

Sollte eine Rodung der Gehölzpflanzungen im südöstlichen Plangebiet erforderlich werden, so ist diese vorsorglich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen um eine Verletzung / Tötung von Vögeln und deren Entwicklungsformen auszuschließen

Vorsorglich zum Schutz besonders geschützter Amphibien- und Reptilienarten in den temporären Gewässern / angrenzend an das südwestliche und nordwestliche Plangebiet sollten diese Flächen (und die unmittelbaren Uferbereiche bis zum Schotterweg) während der Bauarbeiten durch Flatterband abgegrenzt und nicht als Lagerflächen für Baumaterial oder Baufahrzeuge genutzt werden

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

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

- 1.1. Dachform und Dachneigung
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes
- 1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Anlagen zur Nutzung solarer Energien. Notwendige Aufbauten für technische Anlagen (Aufzüge etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 1.3. Dach- und Fassadengestaltung
Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton erfolgen. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur flächenbündig und in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.
- 1.4. Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen inkl. Ableitungssystem 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.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Dies können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Zulässig sind nur Werbeanlagen bis max. 4 qm Größe.

Leuchtreklame und Blinklichter sind ausgeschlossen.

Automaten sind nicht zugelassen.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 3.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen
Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind neu anzulegende PKW-Stellplätze und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

- 3.2. **Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Flächen, die nicht als Betriebsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.3. **Müllstandplätze**
Müllstandplätze und Standorte für Recyclingbehälter sind möglichst in die Gebäude zu integrieren. Bei Freistellung sind sie mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.
- 3.4. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind zulässig bis 2,0 m Höhe. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten. Von öffentlichen Verkehrswegen und Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- 3.5. **Geländeaufschüttungen**
Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder Natursteinmauern zulässig.
- 3.6. **Kleinwindanlagen**
Genehmigungspflichtige Kleinwindanlagen sind aus Gründen des Lärmschutzes und des Landschaftsbildes nicht zulässig.
4. **Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)**
Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.
Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.
5. **Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)**
Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.
6. **Beleuchtung**
Aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen werden Vorschriften zur Art der Beleuchtung getroffen:
- Es sind energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) für die Außenbeleuchtung und die Straßenbeleuchtung zu verwenden.
 - Für die Außenbeleuchtung dürfen nur UV-arme Leuchtmittel oder UV-Filter sowie rundum geschlossene Leuchten verwendet werden, in die keine Insekten hinein gelangen können.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

Entwurf + Planfertigung
Dornstetten, 09.05.2016
geändert, 24.10.2016
geändert, 14.03.2017

Niedererschach, den 14.03.2017


.....
R. Autenrieth


.....
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 Niedererschach übereinstimmen.

Ausgefertigt:

Niedererschach, 14.03.2017

.....
Ragg, Bürgermeister