

Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße 41“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend dem § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße 41“ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

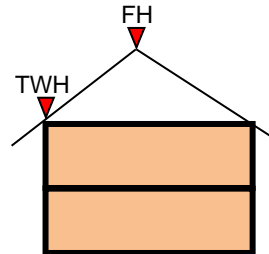
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die einzelnen Höhen-

angaben in Meter werden in der Nutzungsschablone festgesetzt und sind dieser zu entnehmen.

2.3 Abbildung 1:

Definition der TWH und FH
beim Satteldach



2.4 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Planzeichenerklärung die fixe geodätische Höhe über Normalnull von = 115,21 m ü. NN festgesetzt.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es gilt die offene Bauweise. Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach LBO BW zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände. Diese können ohne Breitenbeschränkung die Baugrenzen überschreiten. Die Tiefenbeschränkung von 1,50 m gilt jedoch bei der Überschreitung von Dachüberständen weiterhin.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Carports (Ca) und für Stellplätze“ (St) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ zulässig. Zudem sind die o.g. untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen 30 m³ im Einzelnen nicht überschreitet.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeckeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 6.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Schillerstraße“, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze, sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 6.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2) zu beachten.
- 6.4 Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes. Unter Berücksichtigung der artenschutz-

rechtlichen Vorschriften sind zur Verwirklichung eines zulässigen Bauvorhabens zudem die Beseitigung von geringfügigem Gehölzbewuchs zulässig.

6.5 Fledermausschutz:

Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierungen sind fachgutachterlich durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen und Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen und die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zu zerstören, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Vor dem Verschluss von Quartieren ist unbedingt durch eine fachlich qualifizierte Person festzustellen, dass das Quartier momentan leer ist.

Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

7. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Hinterlegers“ ist zugunsten des Hinterlegers sowie der Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Begehen, Befahren und zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

8.1 Pro angefangene 250 m² nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen ist eine Hecke oder Sträucher aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten unter Hinweise, Teil C, Nr. 5 zu pflanzen, durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

B Hinweise

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Die Funde oder die Fundstellen sind 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt; ggf. ist eine Dokumentation anzufertigen. Mit Verzögerung von Bauarbeiten muss dabei gerechnet werden.

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets befindet sich ein völkerwanderungszeitliches Gräberfeld (Völkerwanderungszeitliches Gräberfeld [Listen Nr. 8, ADAB ID 103225874]), dessen Ausdehnung bislang nicht genauer zu umreißen ist. Dies ist besonders relevant, da durch das umrissenene Baugebiet bislang durch Baumaßnahmen unberührte Gartenparzellen betroffen sind, die direkt südwestlich an das Gräberfeldareal angrenzen.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Sollen bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver-

und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Kampfmittel

Der Stadt Schriesheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea `Robin Hill`</i>	Felsenbirne
<i>Pyrus calleryana `Chanticleer`</i>	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus `Fastigiata`</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria `Magnifica`</i>	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa `Brabant`</i>	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

5.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

5.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6. Stellplatzsatzung der Stadt Schriesheim

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich die Anzahl der Stellplätze sowie deren Ausgestaltung, die Größe und die Beschaffenheit nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Schriesheim in ihrer aktuellen Fassung.

7. Grundwasserschutz

7.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

7.2 Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

7.3 Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

- 7.4 Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- 7.5 Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 7.6 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
- 7.7 Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken/ des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.
- 7.8 Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

- 8.1 Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.
- 8.2 Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.
- 8.3 Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.
- 8.4 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

C Örtliche Bauvorschriften

Über die örtlichen Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Regelungen) wird eine separate Satzung erlassen. Übersichtlichkeitshalber werden die örtlichen Bauvorschriften als eigenständiger Teil, zum Schluss in diesem Dokument (Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schillerstraße 41“) mit der Rechtsgrundlage des § 74 LBO BW separat aufgeführt.

1. Örtliche Bauvorschriften über die Dachform- und Dachgestaltung sowie zur Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

- 1.1 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 30° -35° festgesetzt. Dies gilt nicht für die Errichtung von Nebengebäuden.
- 1.2 Dachaufbauten in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.
- 1.3 Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (hier: Kupfer, Zink und Blei) zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Titanzink ist von dieser Festsetzung ausgenommen und zulässig. Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
- 1.4 Die Gebäudefassaden sind mit Fassadenputz zu versehen. Die Verwendung von grellen Farben für den gesamten Fassadenputz ist unzulässig. Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien oder Beschichtungen sind nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

- 2.1 Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bereits bestehende Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.
- 2.2 Mauern (gemauerte Wände und Betonwände) als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der LBO BW (Anhang zu § 50 Abs. 1, Ziffer 7) zulässig. Bereits bestehende Mauern sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.
- 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

- 3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche

Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

- 3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist.