

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

=====

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gemäß der Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004, (BGBl. I Seite 833) durchgeführt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. B. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466), und der
- Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

festgesetzt:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**1. ZEICHNERISCHER TEIL**

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. SCHRIFTLICHER TEIL

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 - 8 BAUGB)

=====

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO (4+5))

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

**B) Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. v. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)**

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gem. Planeintrag wie folgt festgelegt:

Gebiet A: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

D) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Doppelhäuser müssen gleiche Firstrichtungen aufweisen.

**E) Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig. Auf anderen Grundstücksflächen sind Garagen nach Maßgabe der LBauO mit der Einschränkung zulässig, dass zu allen Grenzen der Flächen für die Wasserwirtschaft ein Abstand von 3,00 m einzuhalten ist. Ebenso ist ein Abstand von 3,00 m zu allen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Garagen in Vorgärten sind nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und / oder Pergolen bis zu einer Größe von 16 m² für das Erstgenannte und 30 m² für letztere zugelassen werden, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise sind auch Gewächshäuser bis zu 30 m² Fläche und weniger als 3,00 m Gesamthöhe zulässig. Die vorgenannten Anlagen müssen zu allen Grenzen der Flächen für die Wasserwirtschaft ein Abstand von 3,00 m einhalten. Ebenso ist ein Abstand von 3,00 m zu allen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

F) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des B - Planes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig.

G) Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Zur Gliederung des Strassenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
(vgl. auch Punkt 2.2)

H) Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu einer Breite von 1,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**I) Höhenlage der baulichen Anlagen gem.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Bezugshöhe +/-0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

Die LBauO §2 Abs. 4 ist bei hängigem Gelände zu beachten.

Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig.

Die Traufhöhe gemäss LBauO darf eine Höhe von 3,80 m nicht unterschreiten und 4,60 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Zeltdach darf die Traufhöhe eine Höhe von 6,00 m nicht unterschreiten und 6,50 m nicht überschreiten.

Bei Versätzen in der Gebäudeflucht, die insgesamt auf einer Dachseite weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden.

Die Höhe des Kniestockes wird begrenzt auf 1,00 m.

Die Höhe des Kniestockes wird ermittelt als Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden.

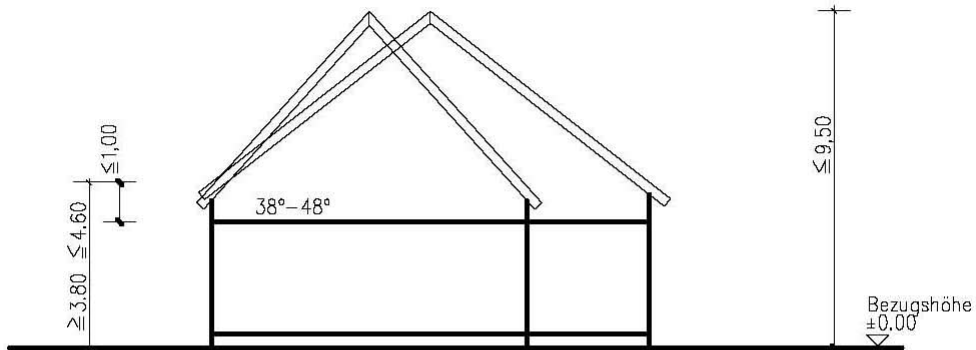
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,20 m nicht übersteigen.

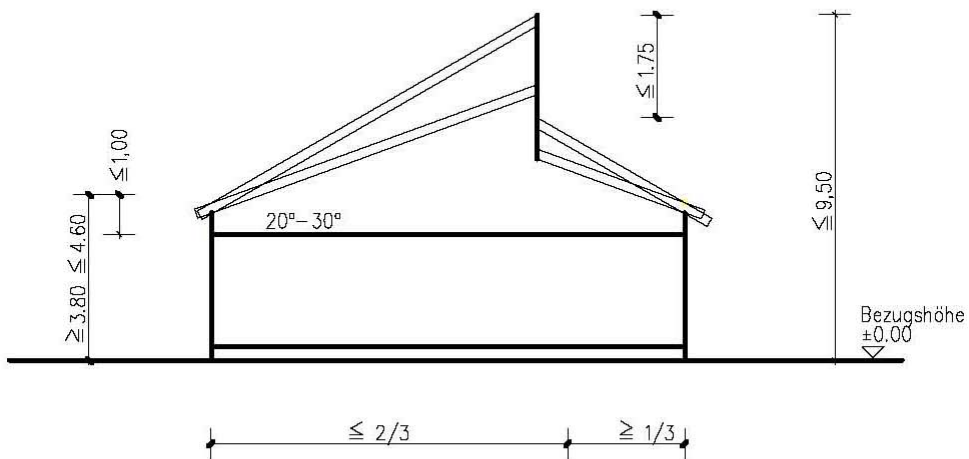
Hinweis: Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht immer im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen und zu entwässern. Für die im UG angeordneten Nassräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen. (Vergl. DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude + Grundstücke")

Wegen des Eckbaches und der im Baugebiet geplanten Oberflächenentwässerung in Gruben und Mulden wird auf eine entsprechende Abdichtung der erdberührenden Gebäudeteile und ggf. zu schützende Öffnungen in Keller- und Erdgeschossen hingewiesen.

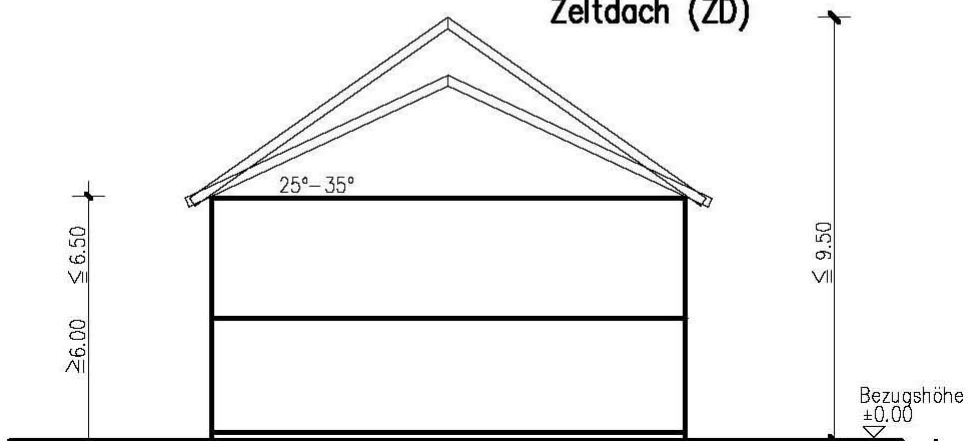
Satteldach(SD) u.Walmdach(WD)



Pultdach (PD)



Zeltdach (ZD)



2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

=====

2.2.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 3. NR. 20 BAUGB)

Die externen Kompensationsflächen mit den Plannummern 1139/1 und 1100/3 werden den Baugrundstücken und Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Flächen für Ersatzmaßnahmen, Plan-Nr. 1100/3 und 1139/1

Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sind durchzuführen als:

M1 Schutzpflanzung 1450 m²

Als Abgrenzung zu den Wirtschaftswegen als auch zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie als grabenbegleitendes Gehölz soll auf 1450 m² Fläche eine Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste erfolgen. Bei den Anpflanzungen sollen keine als Zwischenwirt oder Wirtsträger für benachbarte Kulturen dienende Gehölze verwendet werden. Diese Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3.Ordnung

M2 Streuobstwiese 3040 m² Flurstück 1100/3

Die Streuobstwiese trägt zur Erhöhung des Grünlandanteils im Auenbereich des Eckbach bei und schafft selten gewordenen Lebensraum. Außerdem trägt sie zur Erhöhung der Kaltluftproduktion und der Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Auf den gekennzeichneten Flächen zur Anlage einer Streuobstwiese ist je 200 m² Fläche ein standortgerechter heimischer Obstbaum (Hochstamm, siehe Liste) entsprechend der beigelegten Pflanzenliste neu zu pflanzen.

Auf der gesamten Fläche ist durch Ansaat eine standortgerechte Wiese zu entwickeln.

Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern.

Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

M3 Retentionsmulde 1150 m²

Als Ausgleich für die im Plangebiet entfallenden offenen Bodenflächen und den hierdurch verursachten höheren Oberflächenabfluss wird auf dem Flurstück 1139/1 eine Retentionsmulde mit einem Fassungsvermögen von etwa 750 m³ angelegt. Die verbleibende Grundstücksfläche mit 990 m² wird als Wiese eingesät.

Pflanzenlisten:

Um eine landschaftsgerechte und ökologisch wirksame Bepflanzung des Gebietes zu gewährleisten, werden nachfolgende Pflanzenarten festgesetzt. Die Liste der darin festgelegten Arten ist jedoch nicht abschließend.

Pflanzenauswahlliste A (Grosskronige Laubbäume)

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Aesculus Hippocastanum	Roskastanie
Fraxinus Excelsior	Esche
Juglans Regia	Walnuss
Prunus Avium	Süßkirsche
Pyrus Spec.	Birnen-Hochstämme
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Winterlinde
Ulmus Canpestris	Feldulme

Pflanzenauswahlliste B (Mittel- bis Kleinkronige Laubbäume)

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betuijus	Hainbuche
Malus Spec.	Apfel-Hochstämme
Prunus Domestica	Zwetschen-Hochstämme
Prunus Mybolana	Mirabellen-Hochstämme
Salix Caprea	Salweide
Sorbus Domestica	Speierling
Sorbus Aucuparia	Eberesche

Pflanzenauswahlliste C (Sträucher)

Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuss
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehdorn
Rosa Rubiginosa	Zaunrose
Rosa Canina	Hundsrose
Sambucus Nigra	Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum Opolus	Wasserschneeball

Pflanzliste D (Einheimische Stauden und Bodendecker im öffentl. Grün)

Alchemia Mollis	Frauenmantel
Athyrtun Filix Femina	Frauenfarn
Corydlis Cava	Hohler Lerchensporn
Dryopteris Filix Mas	Wurmfarn
Fragaria Vesca	Walderdbeere
Geranium Sylvaticum	Waldsforchschnabel
Hedera Helix	Efeu
Lamium Galeobdolon	Goldnessel
Lamium Maculatum	Gefleckte Taubnessel
Ligustrum Vulgare "Lodense"	Zwergliguster
Lithosperum Purpureocaerulum	Steinsame
Pulmonaria Angustifolia	Lungenkraut
Syphytum Officinale	Beinwell
Vinca Minor	Immergrün

Pflanzliste E (Mindestartenspektrum für Wiesensaaten im öffentl. Grün)

Achillea Millefolium	Scharfgarbe
Anthriscus Sylvestris	Wiesenkerbel
Arrhenaterum Elatior	Glatthafer
Centaurea Jacea	Wiesenflockenblume
Leucanthemum Vulgare	Wiesenmargerite
Dactylis Glomerata	Knautgras
Daucus Carota	Wilde Möhre
Festuca Pratensis	Wiesenschwingel
Gallium Mollugo	Wiesenlabkraut
Heracleum Sphonylium	Wiesenbärenklau
Lotus Comiculatus	Hornschotenklee
Medicago Sativa	Luzerne
Pastinaca Sativa	Pastinak
Phleum Pratense	Wiesenlieschgras
Plantago Lanceolata	Spitzwegerich
Poa Pratensis	Wiesenrispengras
Pimpinella Saxifraga	Wiesenbibernelle
Tragopogon Pratensis	Wiesenbocksbart
Trifolium Pratense	Rotklee

Pflanzliste F Obstgehölze**Äpfel:**

"Boskoop"
"Gewürzluiken"
"Gravensteiner"
"Grauer Herbstrenette"
"Roter Berlepsch"
"Gartenmeister Simon"
"Berner Rosenapfel"
"Blumberger Langstiel"
"Herzogin Olga"
"Lausitzer Nelkenapfel"
"Heiss´Später"
"Roter Bellefleur"
"Roter Zieglerapfel"
"Leipferdinger Langstiel"
"Vilstaler Weißapfel"
"Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
"Gellerts Butterbirne"
"Gute Graue"
"Grüne Jagdbirne"
"Grüne Jagdbirne"
"Bosc's Flaschenbirne"
"Doppelte Philippsbirne"
"Augustbirne"
"Mollebusch"
"Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
"Schauenburger"
"Braune Leberkirsche"
"Große Prinzessin (Napoleon)"
"Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

"Hauszwetsche"
"Anna Späth"
"Wangenheimer Frühzwetsche"
"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklode"

Teildurchlässige Beläge

Die privaten Platz - und Wegeflächen sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

2.2.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder ein Strauch und pro Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Bestimmungen des Nachbarrechtes sind hierbei einzuhalten.

Mindestpflanzqualität

Die Mindestpflanzqualität der Gehölze ist wie folgt einzuhalten:

Hochstämme innerhalb der Freiflächen: 2 bis 3 mal verpflanzt,
Stammumfang 12-14 cm

Hochstämme im Verkehrsbereich: 3 mal verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm

Heister: 2 bis 3 mal verpflanzt,
175 –200 cm Höhe

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

Verkehrsgrün

Im Verkehrsbereich sind Hochstämme der Auswahllisten A und B anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt hierbei 6,00 qm.

Die Baumscheiben sind gegen parkende und fahrende Fahrzeuge zu sichern.

Sonstige öffentliche Grünflächen

In den sonstigen öffentlichen Grünflächen entlang des Eckbaches und der Gebietsgrenzen sind - soweit nicht schon vorhanden - Ansaaten und Anpflanzungen mit Arten der Listen D und E vorzunehmen und in extensiver Weise zu unterhalten.

2.2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstückflächen, bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzfläche benötigt werden.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gehölzflächen auszubilden.

Für die Auswahl der Gehölze gelten die Angaben nach Punkt 2 .2 .2
(Pflanzlisten A, B, C) sinngemäß.

Der maximale Anteil an Nadelgehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
wird mit 20 % festgesetzt. Fichten und Tannen als Grenzhecken sind unzulässig.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A oder B zu
pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

=====

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
(GVBL. S.356) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2005 (GVBL. S. 154)

A) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer gem. Eintrag in der Planzeichnung zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, wenn deren Flachdächer begrünt werden.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.
Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.
Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rot- oder brauntonige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue oder andersfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachüberstand und Traufausbildung:

Der Dachüberstand muss an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Dabei darf die Einzelbreite nicht mehr als 3,50 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle.
Ausnahme: bei Fledermausgauben wird die mittlere Breite gemessen.
Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
Zum öffentlichen Straßenraum sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.
Ihre Einzelgröße darf 1,50 m² nicht überschreiten.

B) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**(§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen oder naturnah zu begrünen. Soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster/- schotter, Fahrspuren o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,6.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die Artenauswahl der Bepflanzung gelten die Angaben des Bebauungsplanes "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sinngemäß. Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und Abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (§ 8 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse zulässig. Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Strasse angelegt werden. In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende oder geplante Geländeformen anzugleichen.

Die im Gebiet vorhandenen und geplanten Oberflächenentwässerungsgräben sind zu beachten!

C) Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung**(§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**

Für die Abgrenzungen der Vorgarten zum öffentlichen Straßenraum und jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt. Sonstige Gartenflächen, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig. Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,80 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.

D) Zahl der notwendigen Stellplätze**(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jeweils auf den Grundstücken 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

**E) Nachrichtliche Übernahme gem.
(§ 9 Abs. 4 BauGB)**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL.1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zugtageskommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.