



STADT NEUBURG

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Poststraße / Bahnhofstraße“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Poststraße / Bahnhofstraße“

Projekt-Nr.

1780-1

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

17.09.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung

Anlagen

- 05_Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 06_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.7.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und §§ 3, 22, 32, 37, 38 und 51 geändert, § 16a neu eingefügt und § 53c neu gefasst durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



STADT NEUENBÜRG

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Poststraße / Bahnhofstraße“

SATZUNG

Stadt Neuenbürg



Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

„Poststraße / Bahnhofstraße“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 17.09.2019

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- den Bebauungsplan „Poststraße / Bahnhofstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Poststraße / Bahnhofstraße“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 17.09.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 17.09.2019,
2. dem Textlichen Teil (03, Seiten 1-8) mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.09.2019.

Beigefügt sind

- eine gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom 17.09.2019,
- Anlagen in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (05) in der Fassung vom 12.03.2018 und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (06) in der Fassung vom 17.09.2019.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Neuenbürg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuenbürg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister



STADT NEUENBÜRG

02

Zeichnerischer Teil

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Poststraße / Bahnhofstraße“



STADT NEUENBÜRG

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Poststraße / Bahnhofstraße“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	1
2.2. Anzahl der Vollgeschosse.....	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	3
4.1. Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.2. Hauptfirstrichtung.....	3
5. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	3
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
6.1 Fledermauskästen.....	3
7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	4
7.1 Fläche aus dem Bodenschutzkataster der Kategorie „B entsorgungsrelevant“	4
7.2 Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster der Kategorie „B Anhaltspunkte“	4
HINWEISE	5
1. Baufeldräumung / Rodungsverbot	5
2. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr	5
3. Hochwasservorsorge	5
4. Telekommunikationsinfrastruktur	5
5. Stromversorgung	5
6. Geotechnik	6
7. Grundwasserschutz	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung	7
2. Werbeanlagen.....	7
3. Grundstücksgestaltung	8
3.1. Einfriedungen.....	8
4. Versorgungsleitungen	8
5. Stellplatzverpflichtung.....	8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, §1 Abs. 6 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt durch:

- Höhe baulicher Anlagen,
- Anzahl der Vollgeschosse.

Ergänzend gelten folgende Festsetzungen:

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Höhen baulicher Anlagen werden durch Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Für Traufhöhen werden im zeichnerischen Teil Mindest- und Höchstmaße, für Gebäudehöhen ausschließlich Höchstmaße festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Höhe der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Bordsteinkante) in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher liegende Bezugspunkt maßgebend. Bei Grundstücken, welche an jeweils gegenüberliegenden Grundstücksseiten an Verkehrsflächen angrenzen, gilt jeweils die Verkehrsfläche, welche näher an dem zu bemessenden Gebäude liegt.

Die Traufhöhe (TH) wird durch das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt sowie dem oberen Bezugspunkt für Traufhöhen bestimmt:

Als oberer Bezugspunkt für Traufhöhen gilt der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses. Auf die Attika aufgesetzte Umwehrungen zur Absturzsicherung werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante des Rohfußbodens des Staffelgeschosses als Traufhöhe. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche eines Staffelgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Staffelgeschosse sind zu allen Seiten mindestens 1,50 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt zu errichten. Balkone und Dachterrassen auf Höhe der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) wird durch das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für Gebäudehöhen bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt für Gebäudehöhen gilt der höchste Punkt der Dachhaut.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

In WA 1 bis WA 4 beträgt die zulässige Anzahl an Vollgeschossen mindestens zwei, maximale drei Vollgeschosse.

In WA 5 ist ausschließlich ein Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen dargestellt.

Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.

In WA 3 sind Hauptgebäude nur als Einzelhäuser zulässig. In WA 1, 2, 4 und 5 dürfen Hauptgebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.2. Hauptfirstrichtung

Für WA 2 bis WA 4 ist die Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Die Firstrichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

5. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Fledermauskästen

Der Verlust von Fledermaustagesquartieren durch Gebäudeabbrüche ist vorab der Abbruchmaßnahmen festzustellen und auszugleichen. Es sind funktionstüchtige Fledermauskästen (vorzugsweise Flachkästen) im Umfeld anzubringen. Die genaue Verortung der Quartiere ist mit einem fachkundigen Ökologen vor Ort zu bestimmen.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

7.1 Fläche aus dem Bodenschutzkataster der Kategorie „B entsorgungsrelevant“

Die Fläche, die im Bodenschutzkataster des Landkreises Enzkreis als „B entsorgungsrelevant“ eingestuft ist, ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist. Vorab der Maßnahmen ist ein qualifiziertes Untersuchungs- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Enzkreis / Umweltamt abzustimmen.

7.2 Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster der Kategorie „B Anhaltspunkte“

Die Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Enzkreis als „B Anhaltspunkte“ eingestuft ist, ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Im Falle einer baulichen Veränderung, Nutzungsänderung oder einer Veränderung des Bodens (z.B. Aushub), ist eine entsprechende orientierende Untersuchung der Fläche erforderlich, aus welcher Kenntnisse über die Art und den Umfang des Gefährdungspotentials hervorgehen.

Bei Bestätigung des Gefährdungspotentials ist ein entsprechendes Sanierungskonzept zu erarbeiten, mit dem Landratsamt Enzkreis / Umweltamt abzustimmen sowie die Sanierung durchführen zu lassen.

HINWEISE

1. **Baufeldräumung / Rodungsverbot**

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) durchgeführt werden.

2. **Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr**

Die Satzungen der Stadt Neuenbürg und des Enzkreises über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

3. **Hochwasservorsorge**

Im Falle eines Extremhochwassers (HQExtrem) kann das Plangebiet überschwemmt werden. Entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Hochwasserschäden sind durch Bauherren zu treffen.

4. **Telekommunikationsinfrastruktur**

Im Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die Telekommunikationsanlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Bauausführende Firmen haben sich vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

5. **Stromversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so ist dies mit der Netze BW GmbH als zuständiger Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor

Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden (Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Östringen, Tel. 07941/932-386, Fax. 07941/932-366, E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de).

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auensand von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Grundwasserschutz

Sofern bei Neubau Gebäude mit einer Unterkellerung erstellt werden, ist aufgrund der Lage in der Enzaue mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. Dies bedeutet, dass beim Bau einer möglichen Unterkellerung mit einer Wasserhaltung zu rechnen ist, welche einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Die Dachform Pultdach umfasst sowohl Pultdächer, als auch versetzte Pultdächer. Die Dachform Walmdach umfasst sowohl Walmdächer als auch Krüppelwalmdächer.
- (3) In WA 1 sind Pultdächer so zu errichten, dass die Dächer zur straßenabgewandten Gebäudeseite ansteigen.
- (4) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten oder entsprechend des Hauptgebäudes einheitlich auszubilden.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen.
- (6) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung an der Gebäudefassade oder an der Grundstückseinfriedung zulässig.
- (2) Einzelne Werbeschilder dürfen eine Größe von 0,5 m², in der Summe 1 m² pro Gebäude, nicht überschreiten.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der Erschließungsstraßen 1,20 m, entlang der übrigen Grundstücksseiten 1,80 m nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 1,00 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Errichtung von Außenantennen- bzw. Satellitenantennenanlagen ist abgesehen von einer zentralen Anlage pro Gebäude unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.