

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Elchingen, Flur 0



Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13 b BauGB

„Großkuchener Weg – Nord III“

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan

Stand: 21.11.2022 / 26.04.2023

Vorentwurf gefertigt: 28.07.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.04.2023 beschlossen wurden.

Neresheim, den

Häfele, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26.04.2023 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Neresheim, den

Häfele, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Großkuchener Weg – Nord III"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großkuchener Weg – Nord III"
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

In den "Allgemeinen Wohngebiet – WA1 und WA2" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Hinweis: Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Grund- und Geschossflächenzahl
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8

3. Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan	Z = II
------------------------------	--------

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist in Richtung der Ein-/Ausfahrt ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist in Richtung der Ein-/Ausfahrt ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Ansonsten ist von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“ sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind im WA1 maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zugelassen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die geplante verkehrliche Erschließung ausreichend dimensioniert sein wird.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.)

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

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

- 9.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und zurückzuhalten. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.
- 9.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 9.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 9.4 Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche (Beckensohle) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine extensive, artenreiche Grünfläche durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte (Artenliste s. Anhang), 2 x jährliche Mahd (erste Mahd ab 01. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu vermeiden.
- Hinweis: Beim Aufbau der aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlichen 30 cm starken Oberbodenschicht im Bereich der Sickerbeckensohle ist darauf zu achten, dass hier eher nährstoffarme Standortverhältnisse entstehen.
- 9.5 Auf der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche (Außenbereich Versickerungsbecken) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine extensive, artenreiche Grünfläche durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung, (Artenliste s. Anhang), 2 x jährliche Mahd (erste Mahd vor 01. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu vermeiden.

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 10.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf öffentlicher Fläche sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 10.2 "pfg 2": Pro angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) gemäß Pflanzliste „pfg 1“.

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Holunder.

- 10.3 "pfg 3": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist ein- bis zweireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand von 1,0 m, anzulegen.

Anzupflanzen sind mindestens 2mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben- Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

- 10.4 "pfg 4": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche auf öffentlicher Grünfläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist ein- bis zweireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand von 1,0 m, anzulegen.

Anzupflanzen sind mindestens 2mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) der unter „pfg3“ genannten Arten.

10.5 "pfg 5": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche auf öffentlicher Grünfläche (Böschungsbereich Versickerungsbecken) ist mit einzelnen Gehölzstrukturen locker zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gehölzstrukturen sind zwei- bis dreireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand mind. 3,0 m, anzulegen.

Anzupflanzen sind mindestens 2mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) der unter „pfg3“ genannten Arten.

11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.

13. Besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

14. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach, Attikahöhe bei Flachdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe: 6,50 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großkuchener Weg–Nord III" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „ Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzeitenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Ostalbkreis, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz

(BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar (einschließlich Baustelleneinrichtungsbereiche,

Baustraßen, Zwischenlagerflächen) auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Die zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.

4. Altablagerungen

(LBodSchAG, LKreiWiG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, FB Altlasten und Bodenschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LKreiWiG).

5. Geotechnik

(Schreiben des LGRB vom 06.09.2021)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert wurden.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen

verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Gartenflächen, Schottergärten (§ 21a NatSchG BW)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

7. Schallschutz

Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz von Lüftungsgeräten, Luftwärmepumpen und ähnlichen Geräten hingewiesen. Die in Tabelle 1 der im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Außerdem sind im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

8. Hinweis zum Regenüberlaufbecken in Elchingen

Hinweis des Landratsamts Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft / Abwasserbeseitigung:

Gem. der im AKP von 2016 geführten Berechnung des Regenüberlaufbeckens Elchingen, ist der aktuell mit 8 l/s eingestellte Drosselabfluss - in Rücksprache und unter Zustimmung des AZV Härtsfeld - bereits im Bestand auf einen Abfluss von 13 l/s zu erhöhen. Da das Baugebiet im reinen Trennsystem erschlossen werden soll, ist die zusätzliche Belastung der weiteren Mischwasserkanalisation und somit des RÜBs Elchingen voraussichtlich geringer, als bei der ursprünglich im mod. Trennsystem geplanten Entwässerung. Dennoch ist das RÜB Elchingen bereits stark ausgelastet (45 Entlastungsereignisse im Jahr 2021). Es ist davon auszugehen, dass es

im Rahmen der weiteren Bebauung zu einer Zunahme von Mischwasserentlastungen ins Gewässer kommen wird. Eine weitere Erschließung der Bauerwartungsflächen erfordert gem. AKP für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung entweder eine Erhöhung des Drosselabflusses oder eine Erweiterung des Regenüberlaufbeckens.

9. Hinweis zum Artenschutz

(§ 41a und 44 ff BNatSchG, §21 NatSchG BW)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Gem. §21 NatSchG BW sind „Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich [...] zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.“

Weiter wird auf den zukünftig in Kraft tretenden §41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) hingewiesen.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Großkuchener Weg – Nord III"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großkuchener Weg - Nord III".

1. Äußere Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang mindestens 1,5 m einzurücken.

Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20 Grad zulässig.

2. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen mit einem Abstand weniger als 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,00 m sind unzulässig.

Hinweis:

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

4. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen (vgl. Ziff. I. 9.1). Die Einleitung von häuslichem Abwasser in den Regenwasserkanal ist unzulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden.
Hinweis: Die Versickerung erfolgt im dafür vorgesehenen zentralen Versickerungsbecken.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung sowie durch das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.

Anhang: Artenlisten für Saatgutmischungen:**Maßnahme M1:****Artenliste Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte****50% Kräuter, 50% Gräser**

Kräuter	
Botanischer Name	Deutscher Name
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bistorta officinalis	Schlangenknoöterich
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Chaerophyllum bulbosum	Knolliger Kälberkropf
Cirsium oleraceum	Kohl-Kratzdistel
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galium album	Weißes-Labkraut
Galium palustre	Sumpf-Labkraut
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz
Hypericum tetrapterum	Geflügeltes Johanniskraut
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie
Lotus pedunculatus	Sumpfschotenklee
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lycopus europaeus	Ufer-Wolfstrapp
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Mentha longifolia	Ross-Minze
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Scrophularia umbrosa	Flügel-Braunwurz
Scutellaria galericulata	Sumpf-Helmkraut
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Stachys palustris	Sumpf-Ziest
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss
Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Veronica beccabunga	Bachbungen-Ehrenpreis
Gräser	
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Carex pendula	Hänge-Segge
Carex vulpina	Fuchs-Segge
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele
Festuca arundinacea	Rohrschwingel
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Juncus effusus	Flatterbinse
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Molinia caerulea	Gewöhnliches Pfeifengras
Poa palustris	Sumpf-Rispengras
Scirpus sylvaticus	Waldsimse
Trisetum flavescens	Goldhafer

Maßnahme M2 (Teil 1)

Artenliste Saatgutmischung

Kräuter 50%	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Gräser 50%	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer

Maßnahme M2 (Teil 2)

Artenliste Saatgutmischung

Kräuter 50%	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Gräser 50%	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer