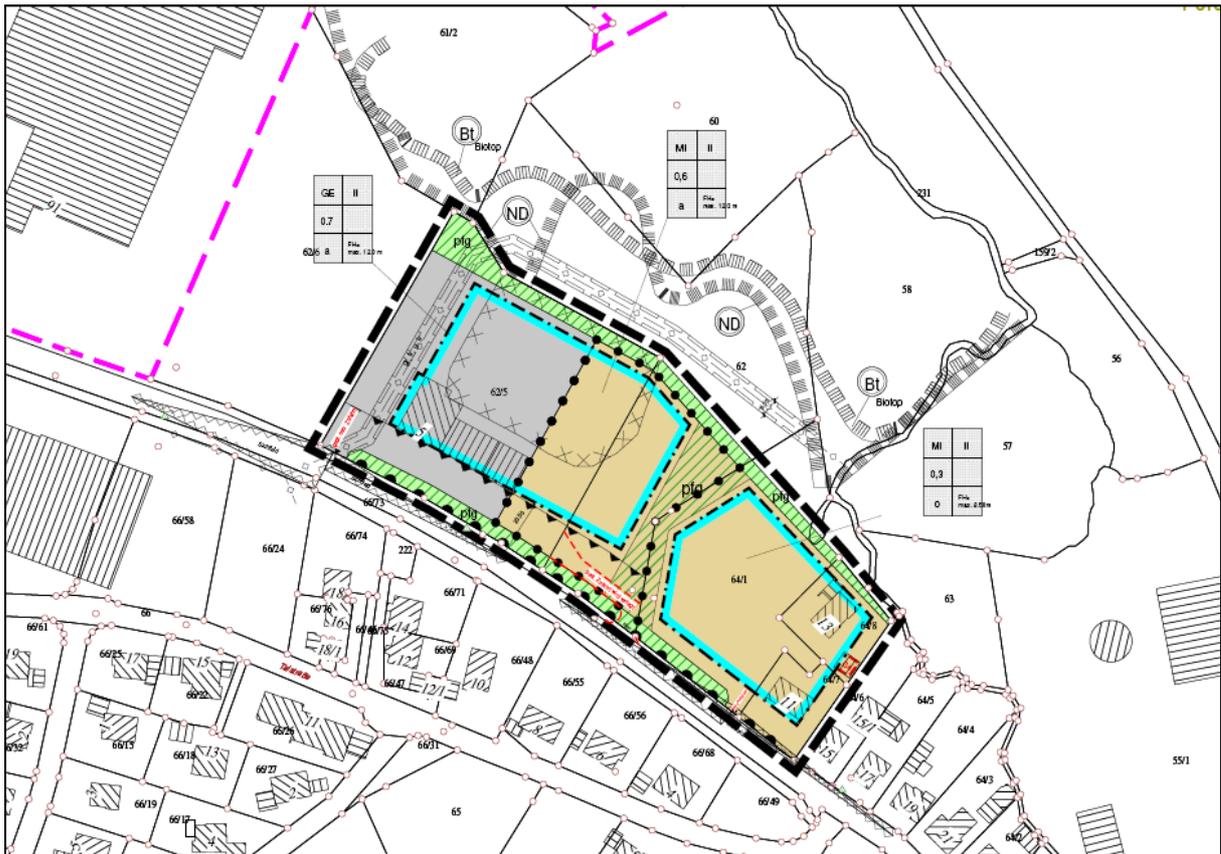


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Wuchzenhofen
Ortsteil Adrazhofen



Bebauungsplan
Adrazhofen - Rathausstraße

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.02.2010
geändert: 22.11.2010
gez.
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 24.11.2010
gez.
Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung sowie die Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i. d. F.	vom	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit der Einschränkung:

- werden Einzelhandelsbetriebe errichtet, so sind sie ausschließlich nur für Möbel, Baustoffe, Werkzeuge und Maschinen, Pflanzen, Kraftfahrzeuge und Motorräder samt Zubehör, Tiere, Kohle und Mineralstoffe, Musikinstrumente zulässig. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
- Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten, sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.
- Es sind nur Betriebe zulässig, die keine Schadstoffe emittieren. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdende Stoffe (VwVs GMBL 1996; S. 327 vom 18.4.1996) enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser zu verunreinigen. Die Beurteilung unterliegt einem hierfür geeigneten Sachverständigen oder der Unteren Wasserbehörde.
- Es sind nur Betriebe zulässig, die mit den angrenzenden FFH-Gebieten verträglich sind. Die FFH-Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (Bezugsfläche: 4693 m²) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 34 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5. Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:
 - Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche im Gewerbegebiet
 - Schalquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
 - maßgebliche Immissionsorte: Flst. Nr. 1062/5 (Mischgebiet), 1064/1 (Baugrenze Mischgebiet), 1066/74 und 1066/71, jeweils 1. Obergeschoss (relative Höhe: 5,60 m über Gelände.
 -

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Mischgebiet	<p>§ 6 BauNVO; siehe zeichn. Teil Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>Bei Wohngebäuden entlang der Landesstraße L 308 sind, zur Einhaltung der zulässigen Lärmorientierungswerte, Aufenthaltsräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite (Norden) besitzen, mit raumluftechnischen Lüftungsanlagen auszustatten</p>
1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil
Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil,
Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil. Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 10,00 m, bzw. 12,00 m festgelegt; siehe zeichn. Teil. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
Baugrenze:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO; siehe zeichn. Teil. Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der Länge der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Wärme, Gas, Strom, Wasser und Telekommunikationsleistungen, zur Entsorgung des Abwassers sowie Stützmauern und Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Baugrenzen zulässig.
Unterschiedliche Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO, siehe zeichn. Teil
1.3 Verkehrsflächen	
Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil

1.4 Hauptwasserleitung

Unterirdische Abwasserleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe zeichn. Teil

1.5 Grünflächen

Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, siehe zeichn. Teil.
 Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz mit hochwachsenden, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
 Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pro 200 m² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet.
 Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Grundwasserschutz:
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei unzulässig.
 Es darf nur, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach-, Park- und Stellflächen ungereinigt eingeleitet werden
 Wenn Regenwasser von Rangierflächen und/oder Umschlagsplätzen versickert werden soll, ist das Regenwasser vorher zu reinigen und über Absetzbecken zu führen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz:
 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Leuchtmittel nach neuestem Stand der Technik unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Anforderungen einzusetzen, wodurch eine geringstmögliche Anziehung auf Insekten und bestmögliche Abschirmung der Lichtabstrahlung nach oben erfolgt.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich: § 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO; siehe zeichn. Teil
 Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen

Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe zeichn. Teil.
 Die im Plan dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

Stützbauwerke:	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.</p>
Geländeveränderungen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.</p>
Altablagerung	<p>§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Im Falle einer Änderung der Exposition (zum Beispiel durch Entsigelung der Fläche) der Altlastverdachtsfläche sind altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht. Die zuständige Behörde, das Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Altlasten ist zu beteiligen.</p>

2. HINWEISE

- 2.1 Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 Örtliche Bauvorschriften** Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 22.11.2010 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.3 Grundwasser- und Gewässerschutz** Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.
- 2.4 Lärmschutz** Bei der Errichtung von Vorhaben im Plangebiet ist der Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.
- 2.5 Archäologie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.6 Bepflanzung:** Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die Freihaltung von Kabeltrassen in einem Abstand von je 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel zu achten.
- 2.7 Erdaushub:** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung ist dem Abtransport vorzuziehen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden.
- 2.8 Pflichten des Eigentümers:** Der Eigentümer hat das Anbringen von
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie
 - Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück zu dulden.
- 2.9 Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung dringend empfohlen.

2.10. Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine oberirdische Versickerungsanlage zugeführt werden.

Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig.

Auf das Arbeitsblatt ATV – DVWK – A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt “ Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch ” wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

- 3.1 Als Bäume:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Birke (*Betula pubescens*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Eiche (*Quercus robur*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Kätzchenweide (*Salix caprea*)
 - Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 3.2 Als Obstbäume:
- Holzapfel (*Malus silvestris*)
 - Holzbirne (*Pirus communis*)
 - Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
 - Brettacher
 - Jakob Lebel
 - Josef Musch
 - Schöner aus Herrenhut
 - Weißer Klarapfel
 - Kickacher
 - Martens Gravensteiner
 - Neue Poiteau
 - Gelbmostler
 - Ulmer Butterbirne
 - Schweizer Wasserbirne
 - Große grüne Reneklode
 - Wangenheims Frühzwetschge
 - Mirabelle
 - Sauerkirsche.
- 3.3 Als Sträucher:
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Holunder (*Sabucus nigra*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
 - Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 - Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
 - Strauchweide (*Salix spez.*)
- 3.4 Als Kletterpflanze:
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
 - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Um einerseits eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzenwelt durch Eindringen von Erbinformationen zu verhindern, die nicht an das Gebiet angepasst sind und andererseits eine vitale Entwicklung der eingebrachten Gewächse zu erreichen, sollte autochtones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochtonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Wuchzenhofen

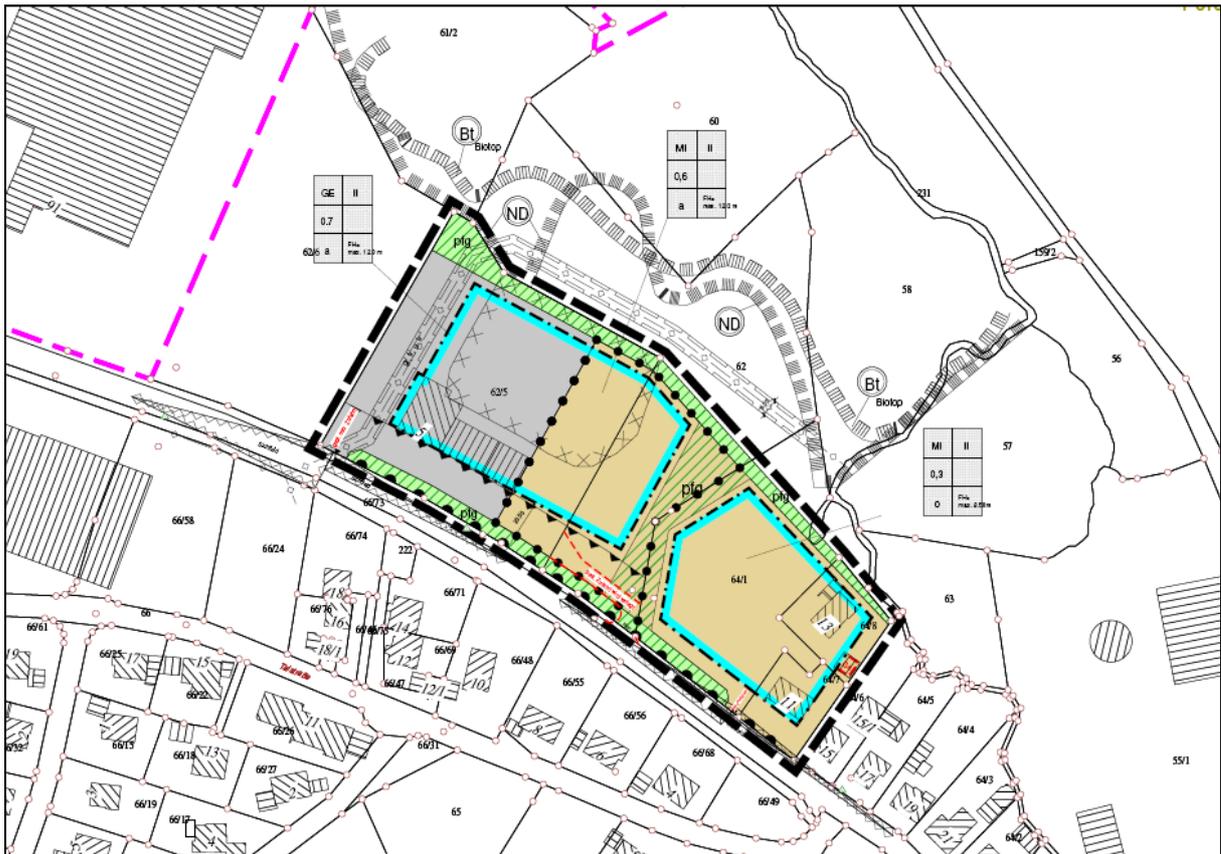
Ortsteil Adrazhofen



Bebauungsplan

Adrazhofen Rathausstraße

Abschrift



Örtliche Bauvorschriften:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.02.2010

gez.
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 24.11.2010

gez.
Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.03.2010 (GBL S 615) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581, 698) zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBL S. 20) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 22.11.2010. folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Adrazhofen Rathausstraße“ erlassen:

1. Geltungsbereich:



2. Festsetzungen für Wohngebäude und -bauflächen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, dass das Erscheinungsbild dieser Anlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirkt und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

Gebäudeecken ohne klare Abgrenzung und ohne Abstützungen sind unzulässig.

Holzprofilierungen an Stützen, Balkongeländern, Pfetten, Windbrettern u.ä. sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche und Keramikverblendungen sind unzulässig.

Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.

Eckerker sind nicht zugelassen.

Erker sind an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,50 m betragen.

2.2 Außenwände, Putze und Farben

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände sind glatt geschleift zu verputzen und hell zu tönen, möglichst mit Kalk- oder Mineralfarbe. Ferner sind holz-verkleidete Fassadenteile zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben, imitierende Materialien, betonte Holzprofilierungen unzulässig.

Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

- Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-15)

2.3 Dachgestaltung:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Satteldächer mit mittigem First und untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer ausgeführt werden.

Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich auch die Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu

versehen.

Die Dachflächen sind mit roten bis rot-braunen, bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.

Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,00 m² Glasfläche zulässig.

Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 0,50 m sowie zum Ortgang von 1,00 m einhalten.

2.4. Einfriedungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur in Holz mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind unzulässig.

Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:

- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

2.5. Oberirdische Versorgungsleitungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Anlagen zur Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

2.6. Wintergärten

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wintergärten sind bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.

Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Für die Glaselemente sind stehende Formate zu verwenden.

2.7. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbetafeln und Schriftzüge sind nur in einer max. Größe von 0,70 m auf 0,30 m, an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.

2.8. Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

3. Festsetzungen für gewerbliche Bauvorhaben und gewerbliche Bauflächen

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, dass das Erscheinungsbild dieser Anlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirkt und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

Ungegliederte Flächen sind nur bis maximal 100 m² zulässig.

Als Farbtöne sind nur gedeckte Farben zulässig.

Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

- Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-15)

3.2. Dachgestaltung:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Metalleindeckungen darf nur werkseitig dauerhaft beschichtetes, rotbraun, bzw. anthrazitfarben nichtglänzendes und nicht reflektierendes Material verwendet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind zulässig.

3.3. Dachaufbauten:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als Dachaufbauten sind nur Aufbauten für Aufzugsanlagen und andere technisch bedingte Einrichtungen zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe über der Dachfläche von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Sie sind farblich der Dachfläche anzugleichen.

3.4. Einfriedungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m auszuführen. Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:

- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,5 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 1,00 m

- 3.5. Gestaltung der Lager- und Stellplätze:** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Lager- und Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen.
- Bei Stellplatzflächen über 50 Pkw-Einheiten oder 20 Lkw-Einheiten ist zusätzlich zur äußeren Abschirmung mindestens alle 200 m² ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen, soweit diese Flächen nicht durch Pflanzstreifen mit hochwachsenden Sträuchern gegliedert und begrünt werden.
- 3.6. Oberirdische Versorgungsleitungen:** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 Abs.3Nr.2 LBO. insbesondere den Ziffern 2.4. Dachaufbauten, 2.9. Werbeanlagen und 2.10. Automaten, zuwider handelt.