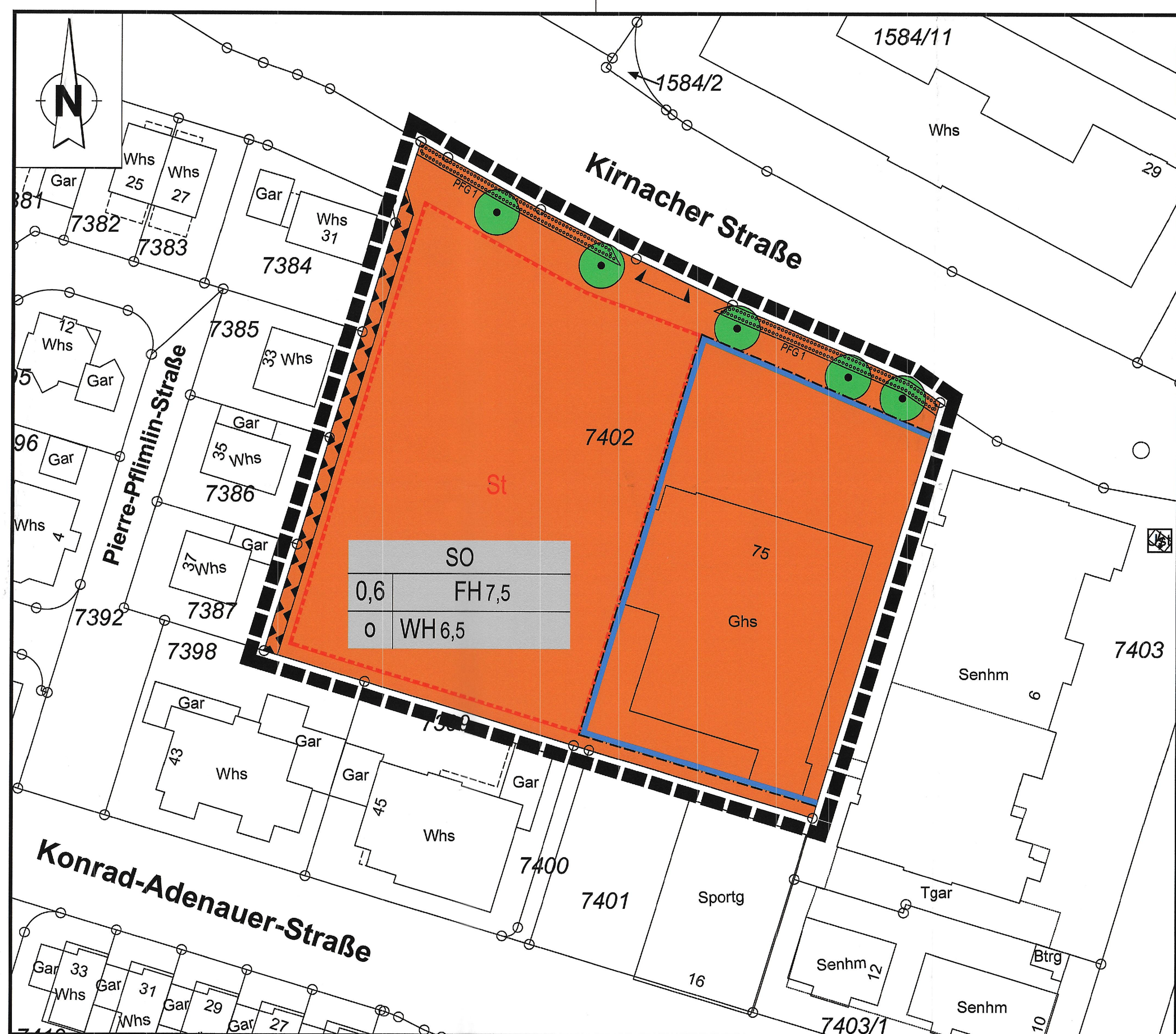


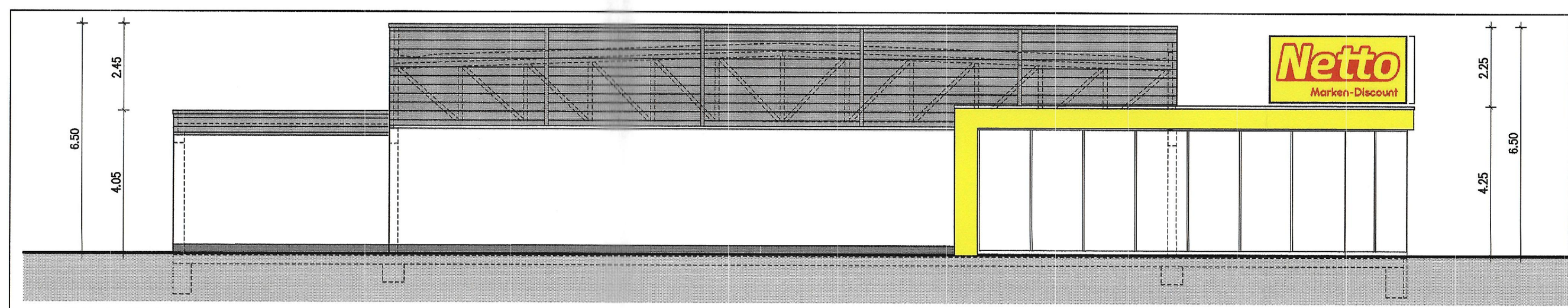


Vorhaben - und Erschließungsplan

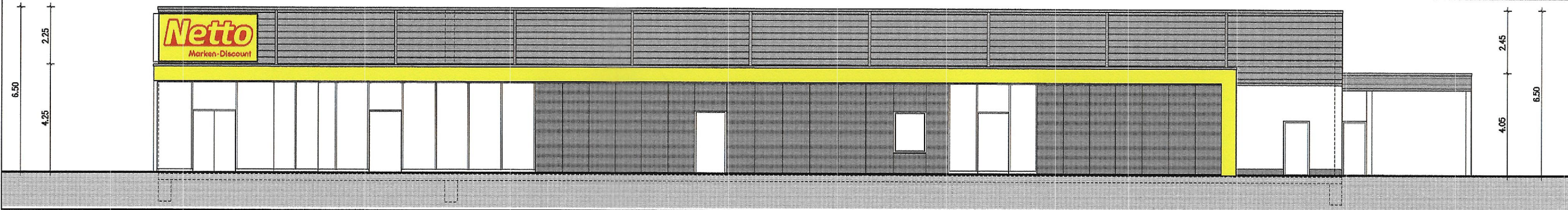
Lageplan



Ansicht Norden



Ansicht Westen



Planzeichenerklärung

Planturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete
Großflächiger Einzelhandelsbetrieb
(§ 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
FH 7,5 Firsthöhe, als Höchstmaß
WH 6,5 Wandhöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
0 offene Bauweise
Baugrenze Baugrenze

- Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrtbereich Einfahrtbereich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, gleichzeitig Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes / hier Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet (SO) 'Großflächiger Einzelhandelsbetrieb' dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem mehrversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Villingen-Schwenningen (EhK VS 2020), Stand 24.06.2020, mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.130 qm.

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind folgende sortimentsweisen Obergrenzen zulässig, wobei die Summen der sortimentsbezogenen Einzelverkaufsflächen die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.130 qm nicht überschreiten darf:

- auf 90% der VK 'Nahrungs- und Genussmittel'
- auf 10% der VK 'Drogenwaren'
- auf max. 15% der VK 'Aktionswaren'
- auf bis zu 50 qm VK 'weitere Sortimente' (als Kleinstflächenregelung z.B. 'Tierhaltung')

3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

3.1 Gebäudehöhe

3.1.1 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhen der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhen die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Giebeln, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberbauten, Treppenausüberbauten für Dachaufstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EFH).

3.3.2 Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.

Sie darf maximal 0,2 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

4.1 Baugrenze

Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauflächen bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Auf den Hauptgebäuden und baulichen Anlagen ist als technische Maßnahme die Installation einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,8 m, bezogen auf eine Höhenlage des Parkplatzes (Stellplatzanlage) an der Kante zu den Lärmschutzeinrichtungen von ca. 721,70 m üNN erforderlich. Die Anlage ist als Kombination aus Böschungsmauer, Absturzsicherung und Wand herzustellen. Die Lärmschutzeinrichtung ist aus geeigneten Materialien, als hinterfüllte Mauer z.B. aus Gabionen oder Natur-Quaden auszuführen.

Bepflanzung:

In der Fläche sind mindestens 5 heimische Laubbäume 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mauer ist zu 50% mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Flächen vor der Mauer sind mit geeigneten Sträuchern bis zu 2 m Höhe zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzflächen

(ohne Pflanzdarstellung)

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm), gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei einreihiger Anordnung ist pro angefangene 5 Stellplätze, bei doppelseitiger Aufstellung pro angefangenen 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

Pro Baum ist eine Baumscheibe mit offener Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmeweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

8.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-20 cm) zu ersetzen.

8.3 PFG 1 Fläche für Anpflanzungen - repräsentative Pflanzungen Ortszufahrt an der Kirnacher Straße

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Auf der im Plan eingetragenen Fläche ist eine repräsentative Pflanzung wahlweise aus Sträuchern, Stauden, Kräutern und Gräsern anzulegen. Die Pflanzung ist zu regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachendeckung von Dächern > 15°

Für die Eindeckung von Dächern mit mehr als 15° Neigung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dachendeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtonen sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächern bis 15° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 qm, sind mindestens mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

1.3 Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen

Erdverbundene Flachdächer, z.B. von Tiefgaragen, Kellern etc. sind gärtnerisch anzulegen mit mindestens 30 cm Gesamtaufbauhöhe. Die Flächen sind mindestens als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Mülleimer) und technische Aufbauten sind im Gebäude unterzubringen. Ausnahmeweise sind Standorte im Freien möglich, wenn die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, versehen werden.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sind Einfriedungen aus betrieblichen Gründen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsfläche 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze in der Planfläche zu führen. Sie sind zu 70% in geschlossenen Pflanzungen, Hecken zu führen.

2.2 Beläge von Fußwegen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen

Fußwegen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Drain-Asphalt. Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen versickert, ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

2.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Lärmschutzmauern.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

2.5 Flächen für Werbeanlagen

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Zulässig sind Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Eine freistehende Werbeanlage oder Werbetafel mit einer Breite von 3,50 m und einer Höhe von 5,0 m über dem betreffenden Gelände ist im Bereich der Grundstückszufahrt an der Kirnacher Straße zulässig.

2.6 Abfallbehälter / Sammelbehälter

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhäusen oder zu begrünen.

3 Kennenrisspflicht

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

4 Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.