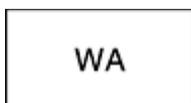


### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1



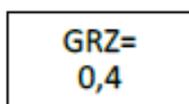
##### Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 Abs. 1 BauGB; BauNVO; Nr. 1.1.3 PlanzV)

Sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig. Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind (gemäß §1 Abs. 6 BauNVO) nicht zulässig.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1



##### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

##### 3.2.2



##### Anzahl der Vollgeschosse,

als Höchstgrenze; das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

##### 3.2.3

##### FOK

0,3-0,6 m

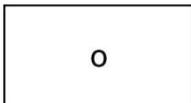
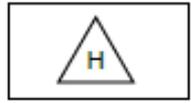
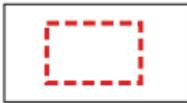
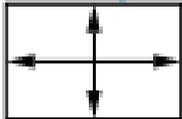
##### Fertigfußbodenhöhe (FOK)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV).

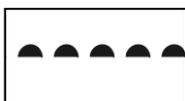
Die FOK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) muss 0,3 m bis max. 0,6 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Die FOK von Garagen darf maximal 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

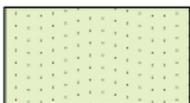
### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

- 3.3.1**  **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)  
Für Garagen gilt eine abweichende Bauweise. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 4,0 m und einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> auf der Grenze errichtet werden. (FOK bis Schnittpunkt Außenwand/Dach).
- 3.3.2**  **nur Einzelhäuser sind zulässig**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3.3**  **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
Doppelhäuser sind nur auf folgenden Grundstücken zulässig:  
GS 13, GS 14, GS 23, GS 25
- 3.3.4**  **nur Hausgruppen sind zulässig**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3.5**  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.
- 3.3.6** **Garagen, Carports**  
Garagen sind nur innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
Carports dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzung aufweisen.
- 3.3.7**  **Errichtung Tiefgarage**  
für mind. 1,5 PKW / Wohneinheit;  
Zufahrt von Süden, genaue Lage/Abgrenzung variabel
- 3.3.8** **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlage gemäß LBO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 3.3.9**  **Hauptfirstrichtung frei wählbar**
- 3.3.10**  **Hauptfirstrichtung, zwingend**  
Für das Dach des Hauptgebäudes

### 3.4 Verkehrsflächen

- 3.4.1  **Straßenverkehrsfläche**
- 3.4.2  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche:**  
Geh- bzw. Radweg
- 3.4.3  **Straßenbegrenzungslinie**  
mit Bemaßung für das Regelprofil.
- 3.4.4  **Verbot von Ein- und Ausfahrten**
- 3.4.5  **Sichtfelder**  
Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

### 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

- 3.5.1  **Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün**  
Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.
- 3.5.2  **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:**  
hier: Ortsrandeingrünung  
Zur Entwicklung eines durchgängigen und ökologisch hochwertigen Ortsrandes sind auf der festgesetzten Fläche standortgerechte Bäume bzw. Gehölze gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.
- 3.5.3  **Laub- bzw. Obstbaum zwingend**  
Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.
- 3.5.4  **Laub- bzw. Obstbaum, variabel**  
Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

### 3.5.5 Pflanzgebot

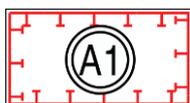
#### Pflanzgebot in den privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch bezüglich ihrer Situierung an die zeichnerische Darstellung anzupassen: Mindestens ein Baum pro Grundstück ist entweder entlang der Erschließungsstraße oder entlang des Ortsrandes zu pflanzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt.3.1.4 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

### 3.5.6



#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1a BauGB, Nr. 13.1 PlanzV)

Insgesamt sind für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche mit einer anrechenbaren Ökopunktezahl von insgesamt 104.471 Ökopunkten (ÖP) nachzuweisen:

A1: Fl.-Nr. 1625/3, Gemarkung Dettingen/Iller (nördl. der Kreisstraße 7584), Teilfläche ca. 1,2 ha, (siehe separater Ausgleichsflächenplan)

Bei der Ausgleichsmaßnahme A1 handelt es sich um die Anlage von zwei ca. 8 m breiten Blühstreifens (Buntbrache) auf einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Mit dieser Maßnahme werden 121.037 ÖP generiert.

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1625/3, Gemarkung Dettingen/Iller wird gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Es entsteht ein Überschuss von 16.566 ÖP der dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen an der Iller gutgeschrieben wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht Kapitel 4.2 im Detail erläutert.. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach zu erfolgen.

### 3.5.7

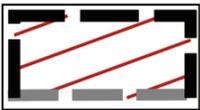
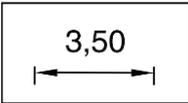
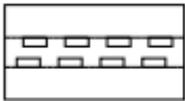
#### **Boden- versiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

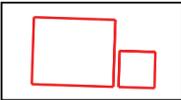
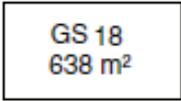
Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

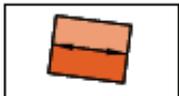
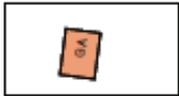
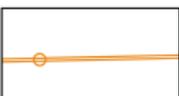
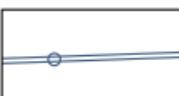
Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

- 3.6.1**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV)  
des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kreuzberg III“ der  
Gemeinde Dettingen.
- 3.6.2**  **Änderungsbereich BP „Kreuzberg II“**  
Die Festsetzungen des BP Kreuzberg II werden im gekennzeichneten  
Bereich durch die Festsetzungen des BP „Kreuzberg III“ ersetzt.
- 3.6.3**  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
(„Nutzungskordel“)
- 3.6.4**  **Maßzahlen** (siehe Planzeichnung); hier 3,50 m.
- 3.6.5**  **Leitungsrecht**

### 3.7 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 3.7.1**  **Bestehende Grundstücksgrenzen**
- 3.7.2**  **Bestehende Flurnummer**
- 3.7.3**  **Bestehende Gebäude Planung**  
(Haupt- und Nebengebäude)
- 3.7.4**  **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- 3.7.5**  **Parzellennummer,**  
mit ca. Parzellengröße

3.7.6		Möglicher Standort Wohngebäude																						
3.7.7		Möglicher Standort Garage / Carport																						
3.7.8		Geltungsbereich Rechtskräftiger BP Kreuzberg II																						
3.7.9		Fahrbahnbelagswechsel (geplant)																						
3.7.10		Mögliche Zufahrt																						
3.7.11		Schmutzwasser -Kanal Bestand																						
3.7.12		Regenwasser-Kanal Bestand																						
3.7.13	<b>Plangenaugigkeit</b>	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.																						
3.7.14	<b>Pflanzempfehlung</b>	<p>Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:</p> <p><b>Bäume I. Ordnung:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Walnussbaum</td> <td>Juglans regia</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Prunus avium</td> </tr> <tr> <td>Stil-Eiche</td> <td>Quercus robur</td> </tr> <tr> <td>Winter-Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> <tr> <td>Sommer-Linde</td> <td>Tilia platyphyllos</td> </tr> </table> <p><b>Bäume II. Ordnung:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Feld-Ahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Birke</td> <td>Betula pendula</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus</td> </tr> <tr> <td>Vogelbeere</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> </table>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Walnussbaum	Juglans regia	Vogelkirsche	Prunus avium	Stil-Eiche	Quercus robur	Winter-Linde	Tilia cordata	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Feld-Ahorn	Acer campestre	Birke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																							
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																							
Walnussbaum	Juglans regia																							
Vogelkirsche	Prunus avium																							
Stil-Eiche	Quercus robur																							
Winter-Linde	Tilia cordata																							
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos																							
Feld-Ahorn	Acer campestre																							
Birke	Betula pendula																							
Hainbuche	Carpinus betulus																							
Vogelbeere	Sorbus aucuparia																							

Mehlbeere Sorbus aria

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Großsträucher und Sträucher**

Felsenbirne Amelanchier canadensis

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuß Corylus avellana

Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Liguster Ligustrum vulgare

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

**Ranker:**

Efeu Hedera helix

Wilder Wein Parthenocissus spec.

Es sollte Pflanzgut mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind nicht erwünscht.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

- 3.7.15 Archäologie, Bodendenkmäler** Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
- 3.7.16 Bodenschutz** Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- 3.7.17 Immissionen** Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen auftreten können, sind zu dulden.

Mögliche betriebs- bzw. verkehrsbedingte Lärmmissionen durch den angrenzenden Discounter und dessen Betrieb (Haustechnik, Anlieferung etc.) wurden im Vorab fachgutachterlich untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden demnach im Geltungsbereich des BP Kreuzberg III tags und nachts unterschritten, somit sind gemäß Schallschutzgutachten keine Einschränkungen zu erwarten. (Näheres siehe Umweltbericht). Dennoch sind evtl. anlage- und betriebsbedingte Geräusche vorhanden, diese sind zu dulden.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche Lärmbelästigungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von freistehenden Anlagen nicht zulässig.

Luft-Wärme-Pumpen im Gebäude sind nur zulässig, wenn kein direkter Kontakt nach Außen (z.B. zu-/Abluft) stattfindet. Der Gemeinderat empfiehlt die Verwendung von Grundwasserwärmepumpen.

**3.7.18 Müll, Sperrmüll** Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang der Erschließungsstraße. Anwohner der Stichstraßen (z.B. GS 9 / GS 8) haben Müllbehälter / Reststoffe an den Abfuhrtagen eigenständig am nächstmöglichen geeigneten Standort an der Erschließungsstraße zu Leerung bzw. Mitnahme bereitzustellen.

**3.7.19 Einfriedungen** Der Vorbereich zwischen Gebäuden und öffentlicher Erschließung sollte parallel zum Straßenraum auf der gesamten Länge der Gebäudeflucht nicht eingefriedet werden (ergänzend hierzu siehe auch Festsetzungen gemäß LBO, Teil III.3.4.1)

**3.7.20 Sonstige Ergänzende Hinweise** Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.

---

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG**

### **1 Rechtsgrundlagen**

#### **I. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

#### **II. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)**

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2011 (GBl.S.793) und durch Art. 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68).

## **2 Präambel**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Iller den Bebauungsplan „Kreuzberg III“ am 29.07.2015 als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 29.07.2015. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzungen**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 29.07.2015

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt:  
Dettingen an der Iller, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Ruf,  
Bürgermeister

### 3 Festsetzungen nach Landesbauordnung nach § 74 (LBO)

#### 3.1 Gebäude und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO).

##### 3.1.1

FH=  
max. 8,5

##### Firsthöhe (FH) Maximalmaß

in Meter, hier 8,5 m. Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

##### 3.1.2

DN =  
18-40°

##### Max. zulässige Dachneigung:

hier: 18 – 40°

Pulldächer (PD) sind ab einer Dachneigung von 12° zulässig.

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen. Carports dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

##### 3.1.3

SD/ WD/  
PD/ vPD/  
ZD

##### Zulässige Dachformen:

hier:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD=Pulldach, vPD = versetztes Pulldach, ZD = Zeltdach (§ 74 Abs.1 LBO).

Auf Carports sind auch Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen). Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

##### 3.1.4 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bis rotbraunen sowie in grau, anthrazit bis schwarzen Tönen und nicht glänzend zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder bekiestes Dach
- Metalleindeckungen
- Glas

##### 3.1.5 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbre-

- chen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs.1 LBO):  
Bauweise als Einzelhaus.  
Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen). Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.  
Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.  
Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.
- 3.1.6 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).  
Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0 m.  
Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.  
Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.  
Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m. (§ 74 Abs.1 LBO).
- 3.1.7 Solarthermie und Photovoltaikanlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen auf den Bildstöckleweg (Gemeindeverbindungsstraße) ausgeschlossen sind.  
Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 1,0 m.
- 3.1.8 Werbeanlagen** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. -
- 3.1.9 Freileitungen** Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

- 
- 3.1.10 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).
- 3.2 Stellflächen (§ 74 Abs. 3LBO).**
- 3.2.1 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).
- 3.2.2 Stellplätze** Es sind 1,5 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.
- 3.3 Bodenmodellierung, Niederschlagswasser**
- 3.3.1 Bodenmodellierungen, Abgrabungen** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind – mit Ausnahme der festgesetzten Tiefgarage - nicht zulässig. Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen
- 3.3.2 Niederschlagswasser** Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern bzw. ist in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.  
Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.  
Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 45b Abs. 3 Satz 3 (WG) eingehalten werden.  
Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

## 3.4 Einfriedungen

### 3.4.1



#### Einfriedungsverbot

(Standort variabel in Abhängigkeit der Gebäudesituation)

Der Vorbereich zwischen Gebäuden und öffentlicher Erschließung darf parallel zum Straßenraum auf der gesamten Länge der Gebäudeflucht nicht eingefriedet werden.

### 3.4.2

#### Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum oder Ortsrand sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste) sind zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind unzulässig. (§ 74 Abs.3 LBO).

Zwischen den Einfriedungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Ergänzender Hinweis zu Einfriedungen: siehe auch unter Teil A, Hinweise VI.3.7.19.