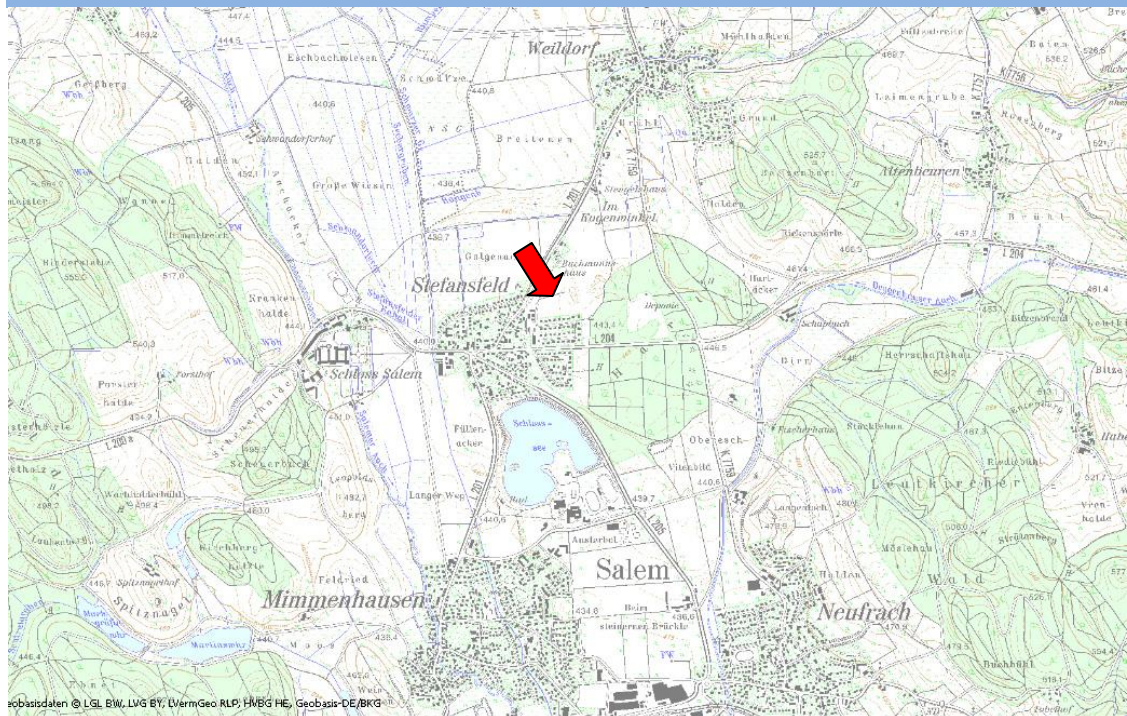


Bebauungsplan

‘Stefansfeld Nord-Ost – Abschnitt A’

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Stefansfeld Nord-Ost – Abschnitt A"

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stefansfeld Nord-Ost – Abschnitt A" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Umweltbericht und Pflanzenliste vom
2. Lage- / Übersichtsplan vom

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 1, 3 – 5 BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist

- Im WA 1 die ein- und zweigeschossige Bauweise,
- im WA 2 die dreigeschossige Bauweise, wenn das dritte Geschoss an einer Fassaden-Längsseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweist (Staffelgeschoss).

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max.).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.3.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt

- im WA 1 = WHmax = 6,00 m
- im WA 2 = WHmax = 6,50 m.

1.2.3.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt

- im WA 1 = FHmax = 9,50 m
- im WA 2 = FHmax = 10,50 m.

1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden im WA 1 maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude,

festgesetzt.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Für jedes Baufenster wird durch Planeintrag eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig.

Garagen müssen hierbei einen Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Eine Unterschreitung des Mindestabstands auf bis zu 2,50 m ist zulässig für Garagen, die mit automatischen, fernbedienbaren Toröffnern ausgestattet sind. Offene Carports müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Im WA 2 müssen die ab der dritten Wohneinheit erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Überschreitungen des d zulässig. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt auszuführen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Anliegerstraße,
- öffentliche Parkfläche,
- Fußweg.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- begrünte Mulden für die Rückhaltung des Niederschlagswassers,
- Randbepflanzung als Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen,

ausgewiesen.

8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet ist eine private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Standort für eine bestehende freiwachsende Hecke entlang der Grundstücksgrenze von Fl. St. Nr. 455/9

ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträuchern gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand im Bereich der Straße zugewandten Vorgärten soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

10.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen zugeordnet:

Herstellung eines Fischaufstiegs an der Deggenhauser Aach, Fluß-km 2,414, Fl. St. Nr. 123/1'+ 130, Gemarkung Neufrach, zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers.

11.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m² je 100 m² angeschlossener Fläche betragen.

Alternativ sind Retentionsraumzisternen zulässig. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne ein Rückhaltevolumen von mindestens 3000 l gedrosselt mit max. 0,7 l/s (entspricht einem Rohrdurchmesser von 50 mm) in die Ortskanalisation abzuleiten oder unter Beachtung nachbarrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Belange auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für die Gartenbewässerung verwendet werden. Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich, die bei der Gemeinde zu beantragen ist.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten.

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Salemer Becken“, Teilgebiet „Tiefbrunnen Hardtwald“ der Gemeinde Salem. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 12.03.2004 ist zu beachten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

5. Randeinfassungen

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

6. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstrassen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	-	Baumhasel
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	-	Stadtbirne
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	Felsenbirne
<i>Fraxinus ornus</i>	-	Blumen-Esche
<i>Malus floribunda</i>	-	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i> („Plena“)	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
<i>Prunus padus</i>	-	Trauben-Kirsche

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix alba</i>	-	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	-	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpur-Weide

4. Obst-Hochstämme für Hausgärten

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen. Alle dort genannten Arten sind zulässig.

5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Malus silvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball
Wildrosen, z.B.		
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	-	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	-	Hecht-Rose
<i>Rosa majalis</i>	-	Zimt-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
wie vorstehend, zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

7. Geschnittene Hecken für Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glyzine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Lamium maculatum	-	Goldnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Stefansfeld Nord-Ost – Abschnitt A", Gemeinde Salem

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Salem als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stefansfeld Nord-Ost – Abschnitt A“, Gemeinde Salem.

2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen.

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte sowie glänzende Ziegel bzw. Dachsteine und grelle Farben (z. B. blau, gelb, grün) nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,
- Kastengauben.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.5 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen weitgehend zu erhalten.

Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m.

6.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Salem vom 29.04.2014.

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister