



A. PLANTEIL

B. PLANTEIL

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
MI "Mischgebiet" (MI) i.S.d. § 6 BauNVO

Nutzungsschablone:

WA	II	Teilgebiet	
		Baugebiet (Nutzungsart)	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3	0,6	Bauweise, Hausformen	Gebäudehöhe (GH)
0,3	0,6	Bauweise, Hausformen	Gebäudehöhe (GH)
alle Dachformen	0° - 48°	Dachform, Dachneigung	

3. Bauweise, Baugrenze

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenzen

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Geh-/Radweg
- öffentliche Parkplätze
- Parkfläche

5. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld
- Parkanlage

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung: Bäume
- Anpflanzung: Sträucher
- Erhalt von bestehenden Einzelbäumen
- Rodung von bestehenden Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

8. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone Kreisstraße (NEA 43)
- Baubeschränkungszone Kreisstraße (NEA 43)
- vorhandene unterirdische Telekommunikationsleitung
- Bodenkennzahl

9. Hinweise

- vorgeschlagene Bebauung
- Maßangabe in Metern
- Höhenlinie im 1,0 m Raster

Die Stadt Burghenheim erläßt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1726),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV Nr. 50) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 988), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)

folgende Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Burghenheim

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ____ 2020 mit den zugehörigen textuellen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textuellen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____ 2020.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Fl.-Nm. 2143 (Teilfläche), 2143/8 (Teilfläche), 2143/9 (Teilfläche) und 2157 (Teilfläche), im Osten durch die Fl.-Nm. 2200 (Teilfläche), 2198 (Teilfläche), 2193 (Teilfläche) und 2167, im Süden durch die Fl.-Nm. 2187/1 (Teilfläche), 2171 (Teilfläche), 2192/1 (Teilfläche), 2191 (Teilfläche), 2192 (Teilfläche), 2228 (Teilfläche) und 2228/1, im Westen durch die Fl.-Nm. 2230 (Teilfläche), 4795 (Teilfläche), 4795/40, 4795/39, 4795/38 (Teilfläche), 4795/36, 4795/35, 4795/34 (Teilfläche), 4795/33, 4795/32, 4795/31, 4795/30, 4795/29, 4795/28, 4795/27, 4795/26, 4795/25 (Teilfläche), 4795/24, 4795/22, 4795/21, 4795/20, 4793/19, 4633/6 und 4633/3

und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern
2188, 2189, 2190, 2191 (Teilfläche), 2192 (Teilfläche), 2192/1 (Teilfläche), 2193 (Teilfläche), 2198 (Teilfläche), 2200 (Teilfläche), 2202, 2203, 2204, 2204/1, 2205, 2205/2, 2207/2, 2207/3, 2207/4, 2208, 2208/2, 2208/5, 2208/6, 2208/8, 2208/9, 2208/10, 2208/11, 2208/12, 2208/13, 2208/14, 2208/15, 2208/16, 2208/17, 2208/18, 2208/19, 2208/20, 2208/21, 2208/22, 2208/23, 2208/24, 2208/25, 2208/26, 2208/27, 2208/28, 2208/29, 2208/30, 2208/31, 2208/32, 2208/33, 2208/34, 2210, 2210/1, 2210/3, 2210/4, 2210/7, 2210/9, 2210/10, 2210/11, 2210/12, 2210/13, 2211, 2211/1, 2211/4, 2213/1, 2213/4, 2213/5, 2213/6, 2213/11, 2213/13, 2214/1, 2214/2, 2214/9, 2214/12, 2214/14, 2215/1, 2215/3, 2215/5, 2215/6, 2215/7, 2215/8, 2215/12, 2216, 2217, 2217/2, 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/6, 2217/7, 2217/8, 2217/10, 2217/11, 2217/12, 2217/18, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226 (Teilfläche), 2227, 2228, 2229.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ in der Fassung vom ____ 2020 mit A. Plantell, B. Planzeichen, C. Textuelle Festsetzungen sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bilden die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gartenfeld Ost“.

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig.

Stadt Burghenheim, ____ 2020

Matthias Schwarz, 1. Bürgermeister

C. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als: "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) i.S.d. § 6 BauNVO.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Im Mischgebiet „MI“ sind entgegen § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Die detaillierten Festsetzungen für die jeweiligen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind den zugeordneten Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung betragen die Höchstgrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.

2.2 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse:
II max. zwei Vollgeschosse zulässig:
End- und Dachgeschoss als Vollgeschoss oder
End- und Obergeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
III max. drei Vollgeschosse zulässig:
End-, Ober- und Dachgeschoss als Vollgeschoss oder
End- und zwei Obergeschosse als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss

2.3 Die jeweils für die Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform sind in den Nutzungsschablonen angegeben und sind zu beachten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist für jeden Teilbereich in der zugeordneten Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sowie im nördlichen Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.3 Im südlichen Mischgebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten. Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.4 Entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen sind zulässig:
E nur Einzelhäuser
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
H nur Hausgruppen
HD nur Hausgruppen und Doppelhäuser
HE nur Hausgruppen und Einzelhäuser

3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plantell mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeanteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

3.6 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hier für festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Pflaster mit Rassen- oder Drainagen), sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

4.1.1 Die Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußboden - darf höchstens 0,50 m über dem Fahrbandrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen (Bezugspunkt: Mitte des Zufahrtbereiches zum Grundstück).
Von der hergestellten Geländeoberkante dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 0,50 m nicht überschreiten. Dem Bauantrag sind zum Nachweis Gelände- und Aufschüttungsbeurteilungen beizufügen.

4.1.2 Für das südliche MI gilt in Bezug auf die Geländeänderung folgendes:
Veränderungen der natürlichen Geländeform sind zu minimieren. Diese können nur in dem Umfang zugelassen werden, wie dies für die jeweilige Nutzung des Grundstücks unerlässlich ist. Dem Bauantrag sind zum Nachweis ein Geländeentwicklung mit Darstellung Bestand/Planung beizufügen.

4.1.3 Maßliche Begrenzung der Bauhöhe im südlichen Mischgebiet MI:
max. zulässige Firsthöhe 10,0 m gemessen vom natürlichen Gelände senkrecht unter den Dachfirst.

4.2 Gestaltung der Dächer

4.2.1 Die Hauptfächrichtungen der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt:
Die Firstrichtung ist immer parallel oder rechtwinklig zu einer Straßenlinie anzuordnen.

4.2.2 Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen.

4.2.3 Für Garagen, Nebengebäude und Carports kann die Dachform unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes gewählt werden.

4.2.4 Für die Dachdeckung sind Ton- und Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbvarianten vorgeschrieben.
Für flach geneigte Dächer bis max. 15° sind auch Blechdeckungen zulässig; hierfür sind ebenfalls rote oder rotbraune Farbvarianten vorgeschrieben.

4.2.5 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep- und Giebelbauten als Einzelbauten zugelassen. Die Gesamtlänge der Giebeln darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und zwischen den Giebeln muss mindestens 1,20 m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Dach- von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Fassade gehalten werden.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

4.3.1 Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen, der im Zufahrtbereich weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgesperrt werden darf. Die Zufahrtbreite soll auf max. 6,0 m begrenzt.

4.3.2 Nebengebäude ohne Feuerstellen bis zu 10 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem straßenbegrenzten Bereich errichtet werden, aber nicht auf Pflanzgebotflächen. Max. zulässige Gesamthöhe für diese Nebengebäude = 3,0 m.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune oder Metallzäune mit max. 1,20 m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,20 m über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.

5.2 Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune oder Maschen- drahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

5.3 Als Einfriedungen sind zulässig sind: - Mauern und Stützmauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen

5.4 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wendehäuser, Parkstreifen) sind um 0,50 m auf die Privatgrundstücke zurückzusetzen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Darstellungen der Gehwege, Mehrzweck- und Parkstreifen im Plantell sind als planerische Hinweise zu betrachten. Die Ausführung im Rahmen der Erschließung kann von diesen Darstellungen abweichen.

6.2 Für öffentliche Verkehrsflächen und Beleuchtungskörper evtl. auf privaten Grundstücken erforderliche Böschungen und unterirdische Stützwerke (z. B. Hinterbeton von Rabatsteinen, Fundamente u. ä.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

7. Versorgungsanlagen

Die im nordwestlichen Bereich verlaufende unterirdische Telekommunikationsleitung ist zeichnerisch dargestellt.

8. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

9. Schutzzonen

9.1 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der Stromversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

9.2 Im Plantell dargestellt sind Bauverbot- und Baubeschränkungszonen entlang der Kreisstraßen. Diese betragen, gemessen vom Fahrbandrand der Kreisstraße:
- BVZ Bauverbotzone 15,0 m
- BBZ Baubeschränkungszone 30,0 m.

10. Denkmalschutz

10.1 Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Grünordnung (integrierter Grünordnungsplan)

11.1 Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

11.2 Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind v. a. zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
- Gehölze bis 2,0 m Höhe: Grenzabstand mindestens 0,50 m
- Gehölze über 2,0 m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0 m, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 4,0 m

11.3 Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächenstellungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

4. Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Anerkliste A: Baumplantungen	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Spielfling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume versch. Sorten (Hochstamm)	

11.5 Für die Anpflanzung von Hecken sind folgende Pflanzen vorzusehen:

Anerkliste B: freiwachsende Hecke	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Häselnus
Crataegus laevigata*	Zweigflügler Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn*
Cytisus europaeus	Pflaumenhecke
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica*	Echte Mispel*
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hunds-Rose*
Rosa rugosa*	Wein-Rose*
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
(*) domineiche Straucharten	

Wildformen von Obstbäumen
Geschüttete Hecken: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster

Bei den Strauchpflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot ist darauf zu achten, dass der Anteil der domineichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) mindestens 30 % beträgt. Dadurch sind die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 2 erfüllt.

11.6 Schutzwürdige Gehölze, die in der Planung als zu erhaltend gekennzeichnet sind, sind während der Bauphase entsprechend den Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu schützen und von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten.

11.7 Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wasser durchlässigen Materialien zu befestigen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

11.8 Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

11.9 Nachfolgend aufgeführte Gehölze oder Gehölzarten mit über 3,0 m Höhe sind bei Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich nicht zu verwenden:

- a) Koniferen wie z. B. Thuja, Schenckpressen, Tsuga, Tannen, Wacholder und ähnliche
- b) Buntlaubige Gehölze wie z. B. Berberitzen, rotlaubige Haselnüsse, Perückenstrauch, Eschenahorn, Tamarisken, Blaubuche und ähnliche
- c) Hängeformen wie z. B. Trauerweide, Hängebuche, Hängende Esche und ähnliche
- d) Fremdländische Gehölze wie z. B. Feuerahorn, schilfblietige Gehölze, Essigbaum, Blauglockenbaum und ähnliche

11.10 Vorgeschlagene Baumarten im öffentlichen Bereich:

Kinderspielfeld:
Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Gehölze angepflanzt werden.

Verkehrsfeldbereich (heimische Bäume):
Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Haselbuche, Esche, Ginkgo, Walnuss, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Spierfling, Winterlinde, Sommerlinde, Aromabliettrige Platane, Obstbäume versch. Sorten (Hochstamm)

Sonstige öffentliche Flächen:
- Bäume: siehe Auswahl Verkehrsflächenbereich
- Heckengehölze: siehe Auswahl Freiwachsende Hecken im privaten Bereich

12. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 1
Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschleppen von Oberboden, Geländebereinigung) zur Vorbereitung des Baubereichs außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahme V 2
Pflanzung von Gebüsch mit einem Anteil von 30 % an Domsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfäche als potenzielles Brutplatz-Angebot für Hecken bewohnende Vögelarten zur Vermeidung von langfristigen Lebensraumverlust

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Schaffung von sechs Ersatzhabitaten für Feldlerchen
Die Stadt Burghenheim verpflichtet sich, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten in den jeweiligen Bauteilschritten die Flächen für die Ersatzhabitate bereitzustellen und die Herstellungsmaßnahmen umzusetzen sowie den langfristigen Unterhalt und die Pflege der CEF-Flächen durchzuführen.

Hierzu wird auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“, Kap. 7 Artenschutz, verwiesen, die dort beschriebenen Vorgaben zur Herstellung und langfristigen Pflege der CEF-Flächen sind zu beachten.

CEF 2 Verhängen von fünf Nistkästen für höhlen-/halbhöhlenbewohnende Vögelarten

CEF 3 Verhängen von vier Nistkästen für kleine Fledermausarten
Die Nistkästen der CEF-Maßnahmen CEF 2 und CEF 3 sind im Bereich des Baumbestandes im Plangebiet zu verhängen. Zur Auswahl geeigneter Nistkästen wird auf die Ausführungen in Kap. 7 Artenschutz der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ verwiesen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie im Plantell gekennzeichnet festgesetzt.

14. Hinweise und Empfehlungen

14.1 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die Sammlung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu schaffen. Diese Voraussetzungen sind im Bauantrag darzustellen.

14.2 Können Kellergeschosse auf Grund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle einzubauen, sind bei Bedarf zur Entwässerung Abwasserbehandlungen einzubauen.

14.3 Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Zäunen zur Feldflur hin einen Abstand von ca. 15 cm zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberfläche zu lassen, um Kleintieren das Unterqueren zu ermöglichen.

14.4 Bei der Gartengestaltung ist das Anlegen von „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderen losen Gesteinsmaterial gestaltet werden, unerwünscht.