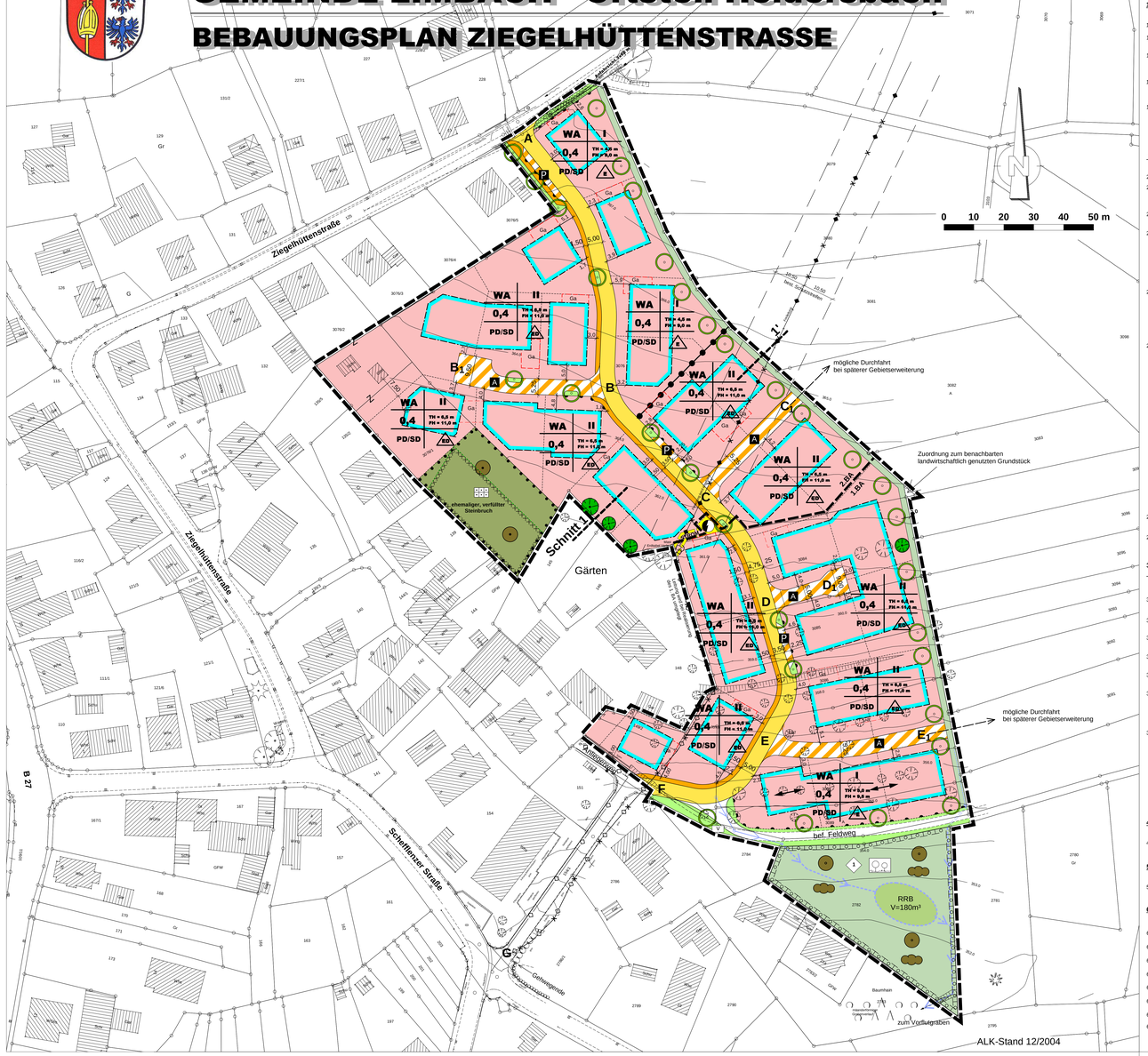
GEMEINDE LIMBACH - Ortsteil Heidersbach

BEBAUUNGSPLAN ZIEGELHÜTTENSTRASSE



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 23.09.2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** — **§ 4 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandel des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.4 Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird wie folgt begrenzt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

-.- bei Einzelhäusern werden bis zu 2 Wohneinheiten zugelassen
-.- bei Doppelhäusern wird 1 Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

2.1 I / II — Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH = 4,50/5,00/6,50 max. Traufhöhe
FH = 9,00/9,50/11,00 max. Firsthöhe

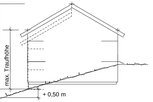
Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.

2.2.2 Als **oberer** Bezugspunkt der nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstzeigels. Die nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten.

2.2.3 Als **unterer** Bezugspunkt nach Nr. 2.2.1 der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante .
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

(siehe nachfolgende Skizze)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG



2.2.3 Die max. sichtbare Traufhöhe (bei Geländeabtrag) wird auf 0,50 m über dem Wert der Traufhöhenfestsetzung nach Ziff. 2.2.1 begrenzt.

2.3 **0,4** — Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4 Firstrichtung zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen

3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Dachform	Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

4.1 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Sichtwinkelflächen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Geh- und Fußwege, Schrammbord, Bankette

6.3 V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6.5 Feldweg

6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.6.1 A — Anliegerweg - gemischt genutzt

6.6.2 P — Öffentliche Parkfläche

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

7.1 Oberirdische Leitungen

7.1.1 20kV — 20kV-Freileitung

Hinweis:
Bis zur Außerbetriebnahme der Freileitung sind die nach DIN VDE 0210 und 0105 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten. So ist in der DIN VDE 0210 u.a. festgelegt, dass zwischen spannungsführenden Leiterseilen einer 20kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden mit Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jedoch(ist ein Mindestabstand von 3,0 m als einer Dachneigung > 15°; bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach < = 15°von 5,0 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand zu Straßen beträgt 7,0 m.

7.2 Unterirdische Leitungen

7.2.1 20kV — 20kV-Erdkabel

8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

8.1 RRB — Regenrückhaltebecken: Volumen = 180 m³

8.2 Graben zur Regenwasserableitung

8.3 Kanal zur Regenwasserableitung

9. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.1.1 Streuobstwiese

9.2 Öffentliche Grünfläche

9.2.1 Gartenland

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB.

10.1.1 1 — Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Fläche ist, abgesehen von den für das Retentionsbecken und die Gräben notwendigen Bereichen als Streuobstwiese anzulegen.
Die vorhandene Wiesenvegetation ist bei den Baumaßnahmen soweit möglich zu erhalten und bei Verlust durch Einsaat mit einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung wiederherzustellen. Nicht gebietsheimische Gehölze innerhalb der Fläche sind auszustocken.
Das Retentionsbecken ist naturnah, als begrüntes Erdbecken zu gestalten. Soweit hydraulische Gründe nicht dagegen sprechen, ist es weitgehend der Sukzession zu überlassen.
Im Umfeld des Beckens sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Je 100qm ist ein hochstammiger großkroniger Obstbaum oder Wildobstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Wiesenfläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransnen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

10.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, sofern durch die bestimmungsgemäße Benutzung nicht mit dem Eintrag von Schadstoffen zu rechnen ist.. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

10.3 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbe-grünung zu versehen.

10.4 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.

10.5 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

10.6 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und privaten Hofflächen zu erfassen und zurückzuhalten. Das anfallende Dachwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

10.7 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

10.8 Die Flächen und Maßnihmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der verseigelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 26,78 % (2.750 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 73,22 % (7.520 m² neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Hinweise :

Für die Beleuchtung werden Natrium-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte auf den Baugrundstücken in Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung, z B. Gartenbewässerung zugeführt werden. Dabei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß §7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und §9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG). Er ist nach Möglichkeit in weder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutzhöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß §7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und §9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

11. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

11.1 Strom — Leitungsrecht zugunsten der EnBW Stromversorgung

11.2 LR — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Regenwasserableitung

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

12.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

12.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen

12.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m sind in begründeten Fällen zulässig.

12.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit standortheimischen Laubgehölzen zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten des Grünordnungsplanes zu beachten.
Für Standorte im Verkehrsgrün sind mindestens 6 qm große Pflanzbeete und eine Pflanzqualität von mindestens St.U. 18-20 cm in geeigneten Sorten vorzusehen. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

12.4 Auf den Baugrundstücken am östlichen Gebietsrand ist die Anpflanzung von mindestens zwei mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder heimischen Obstbäumen vorzunehmen; auf den restlichen Baugrundstücken ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum vorzunehmen. Festgelegte Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

12.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standort-heimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet. Auf den Baugrundstücken am östlichen Gebietsrand hat die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zur Feldflur zu erfolgen.

12.6 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

12.7 Zu erhaltender Baum

12.7.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang durch hochstämmige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu ersetzen.

12.8 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.6.1 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung nachzuweisen und spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen. Die Pflanzlisten des Grünordnerischen Beitrages sind zu beachten.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

13.1 Flächen für Abgrabungen

13.2 Flächen für Aufschüttungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen unter 0,5 m Höhe werden nicht dargestellt.

Hinweis :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den privaten, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt und gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs.1 BauGB)

14. SONSTIGE HINWEISE
§ 9 Abs. 6 BauGB

14.1 **Bodenfunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

14.2 **Altlasten**
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

14.3 Ehemaliger, verfüllter Steinbruch

14.4 **Bodenschutz**
Beim Umgang mit Boden sollte Heft 10 "Erhaltung fruchtbaren und kultutfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" und Heft 28 "Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub" des Umweltministeriums Baden-Württemberg beachtet werden. Bei Bedarf können Kopien der Hefte beim Landratsamt Fachdienst Umweltschutz angefordert werden.

14.5 **Brauchwassernutzung**
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauch-wasser im Haushalt ist nach § 13 (3) TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt sollte der Gemeinde und dem Wasserversor-ger angezeigt werden. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Brauchwasserinstallation bestehen.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

15.1 Grenze des Plangebietes

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenzen - unverbindlich

1 — — 1' Geländeschnitt

A B C Straßenbezeichnung

Vorhandene Gehölze oder Bäume

Höhenlinien des bestehenden Geländes in 0,5m-Schritten

geplantes 20kV-Kabel

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.04.2007 überein.

Limbach, den — Der Bürgermeister

(Siegel)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

1.2 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Als Dachformen für Wohngebäude werden nur beidseitig geneigte Dächer zugelassen. Höhenversetzte Firste sind zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 45° begrenzt.

2.2.1 Für Garagen werden zusätztich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen (s. auch Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, hellgrau bis anthrazitfarben, blau, blaugrau sowie schwarze ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben ist nicht zulässig. Unlackierte metallische Dacheindeckungen aus Blei oder Zink sowie Dacheindeckungen aus Kupfer werden nicht zugelassen.

3.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

4.1 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNG; GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30m nicht überschreiten. Zum Außenbereich hin ist die maximale Höhe von Einfriedigungen auf 1,50 m begrenzt.

5.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäune zugelassen. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 0,1m einzuhalten.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüt-tungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Begriff natür-liches Gelände siehe Ziff. 2.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

5.4 Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,5m zugelassen.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

6.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

7.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leißlein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach
Tel. 06261 / 92963-0 Fax 06261 / 18631

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak
Freier Stadtplaner
E-Mail: IPK.Mosbach@t-online.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3
bearbeitet	18.04.2007	Dla		Fertigung	3
geprüft/mod	18.04.2007	Hsf		Projekt Nr.	1683

Gemeinde: LIMBACH

Ortsteil: HEIDERSBACH

Projekt: BEBAUUNGSPLAN

ZIEGELHÜTTEN-STRASSE

Plan: LAGEPLAN

Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde:

Limbach, den

Der Bürgermeister