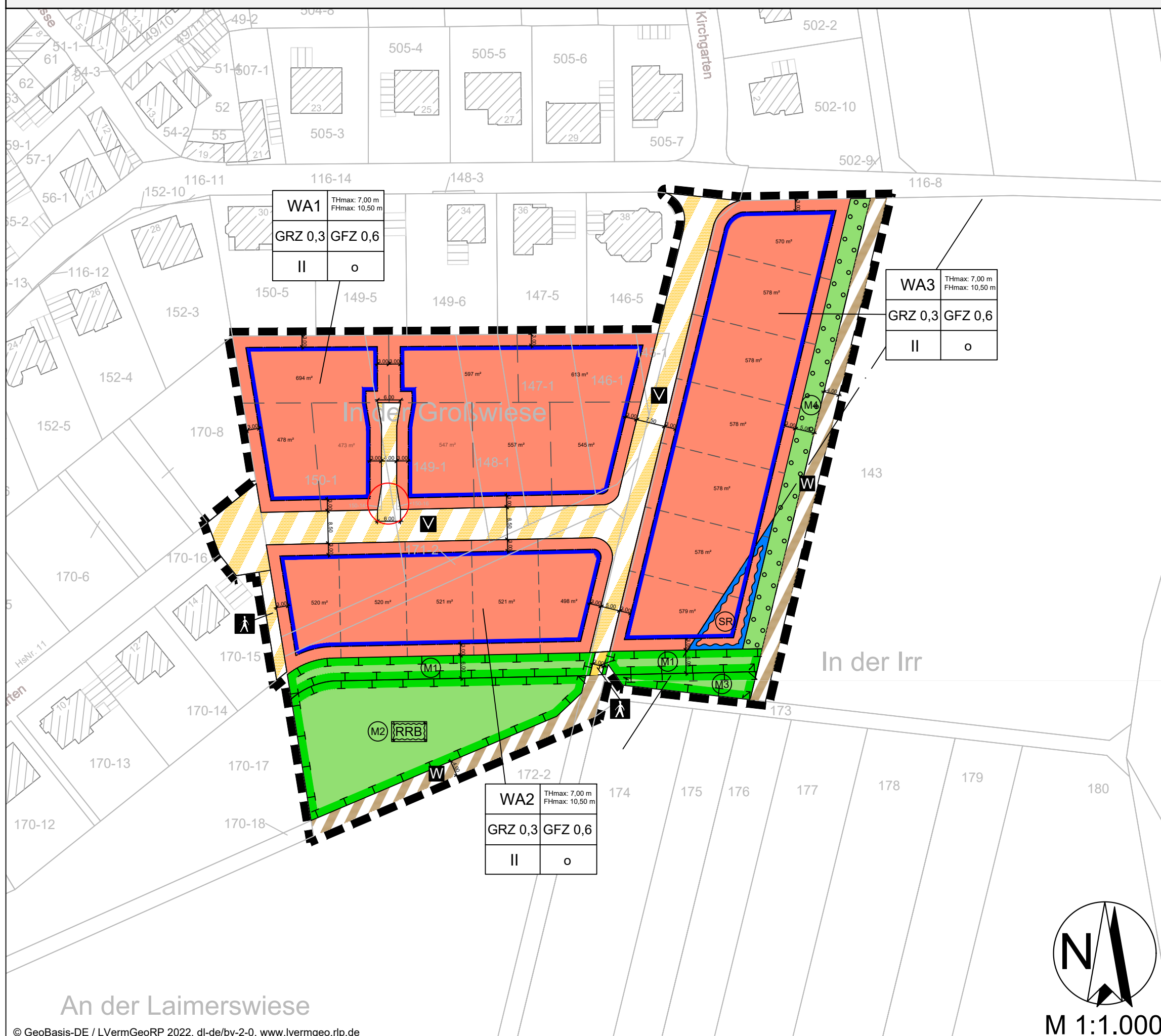


Bebauungsplan "In den Bohngärten - 2. Bauabschnitt, Änderung II"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung		max. Traufhöhe
		max. Firsthöhe
GRZ	GFZ	
Zahl der Vollgeschosse		
o		

3. Bauweise, Baugreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
 o offene Bauweise

6. Verkehrsflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Nummerierung der Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB
- Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ca. Verlauf der Tiefenlinie gem. Starkregenkarte
- Änderungsbereich

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 309)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBoDSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (GVBl. I S. 4147)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** neugefasst durch Beschluss vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2021 (GVBl. S. 543)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** in der Fassung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Hinweise

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. PKW-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rassenfugen, Schottersteinen, u. ä.) befestigt werden. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Die Böden bestehen überwiegend aus Tonmergel des Tertiar, welche bei wechselnden Wassergehalten schrumpfen und quellenmäßig reagieren können. Zudem können diese Bodentypen in höherem Gelände rutschgefährdet sein. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgereiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird. Gleichzeitig wird ein Baugrundgutachten auf Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Radon

Das Plangebiet liegt nach LGB innerhalb eines Bereichs mit erhöhten und lokal hohem Radonpotential. Deshalb werden Messungen, dessen Ergebnisse dem LGB weitergeleitet werden sollen, nach folgenden Kriterien empfohlen:
 - an mehreren Stellen gleichzeitig (mindestens 6/ha)
 - über einen längeren Zeitraum (3-4 Wochen)
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
 - radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche - Aufnahme des Bohrgrutes;
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen
 Radonverfügbarkeit:
 - Kartierung der Ortsdosileistung (gamma);
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonansamlerungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelunfall gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Archäologische Denkmalpflege

- Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPHG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Absatz 1 und 2 einbinden Bauträger / Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, Abgrabungen und anderen Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen entsprechend durchführen können.
 - Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010. Im Gebiet sind fossilführende Schichten (Tertiar, ca. 25 Millionen Jahre alt) bekannt.

Es können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Leitungen

Telekom Deutschland GmbH

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes innerhalb des Geltungsbereiches ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend Flächen für die Aufstellung von optischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu sichern. Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sind zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der Versorger ist es erforderlich, dass sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserrst. 65 in Verbindung gesetzt wird.

Platzwerke Netz AG

Folgende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG befinden sich zurzeit im Geltungsbereich:

- lfd. Nr. 1 Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
0,4-kV-Starkstromabteilungen, Ortsnetz Lautersheim
- lfd. Nr. 2 Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Lautersheim
0,4-kV-Starkstromabteilungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)

Eine aktuelle Planauskunft ist vor Baubeginn auf der Website der Pfalzwerke Netz AG einzuholen (www.pfalzwerke-netz.de).

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes
 frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und lierkwuzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvergaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B.: „Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvergaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Planungen im Bereich unterirdischer Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und lierkwuzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit durch die Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vortriebsträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. durch Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Lautersheim hat am 14.04.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „In den Bohngärten - 2. Bauabschnitt, Änderung II“ gefasst.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
Die örtbliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllichheim, Nr. ____
- Bekanntmachung der Auslegung:**
Die örtbliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am _____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllichheim, Nr. ____
- Beteiligung der Bürger:**
Der Planetwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ aus.
- Beteiligung der Behörden:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ bis einschließlich _____.
- Prüfung der Anregungen:**
Der Gemeinderat Lautersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ geprüft.
- Beschluss des Bebauungsplanes:**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat Lautersheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung:**
Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Lautersheim, den

 Thomas Mattern
 Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Lautersheim, den

 Thomas Mattern
 Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

- Bekanntmachung des Bebauungsplanes:**
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllichheim bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lautersheim, den

 Thomas Mattern
 Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Lautersheim, den

 Thomas Mattern
 Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Pläneinschrieb auf zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante des Daches und der Außenwände, gemessen ab Höhenbezugspunkt.
 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind gemäß Pläneintrag festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb der Baugebiete gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Freitreppen etc. um maximal 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Garagen und Nebengebäude

Die Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Garagen dürfen rückseitig nicht über die Grenze der bebaubaren Grundstücksfläche hinausragen.
 Garagen dürfen teilweise nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf maximal 3,2 m zu beschränken.
 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen sind entweder in ein Haupt- oder Nebengebäude (bspw. Garage) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallabstorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorstabschleim).

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Gehweg“ sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

In der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind auch

Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Die Oberkante des Bodens von Garagen und Nebengebäuden sowie die Oberkante des Fertigfußbodens der Wohngebäude müssen mindestens 15 cm und dürfen höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß Höhe baulicher Anlagen liegen.
 Die Unterkante von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen etc. müssen mindestens 15 cm über der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
 Im Bereich der Tiefenlinie, diese betrifft die südlichsten Baugrundstücke im WA 3, ist eine Unterdrückung unzulässig. Für diesen Bereich sind hochwasserresistente Materialien zu wählen.
 Im Bereich der Abflusslinie und der Maßnahmenflächen sowie im näheren Umfeld sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bspw. Verteilerkästen) zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen M1 sind zur Begründung Sträucher als 1-reihige Hecke an der Nordböschung zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe soll 1 - 1,5 m betragen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Räumlich des Regenrückhaltebeckens (M2) sowie in der Fläche M3 sind Obstbäume zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die Wiese ist als extensives Grünland zu entwickeln. Auf Düngung der Fläche ist völlig zu verzichten. Die Gehölzarten können der Pflanzliste entnommen werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 entlang des Wirtschaftsweges ist eine 5 m breite, 2-reihige Hecke mit einem Baumanteil von 5% anzupflanzen. Der Abstand der Reihen soll 1 m, der Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m betragen. Die Maßnahmenfläche M4 ist verwallt herzustellen. Die genaue Höhe des Walls ist vor Baubeginn zu klären und bei Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Sie sind während der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen.
 Weiterhin wird in der Vorbereitung des bereits im B-Planverfahrens Bohngärten I ausgewiesenen Gewässerstrandstreifens südwestlich des Plangebietes mit einer Verbreiterung von z. T. 9 m und z. T. 17,3 m in östlicher Richtung festgehalten.

Pflanzliste

Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind gemäß nachstehender Artensliste auszuwählen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
Winterlinde	Feldahorn
Robuche	Elsbere
Spitzahorn	Hainbuche
Bergahorn	Walnuss
Traubeneiche	Waldpflaume
Stieleiche	Vogelkirsche
Esche	Steinweissel
Flatterulme	Wildbirne
Feldulme	Eberesche
Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzt, ohne Ballen; Stammumfang 16 - 18 cm	
Sträucher	
Kornelkirsche	Schlehe
Roter Hartriegel	Faulbaum
Waldbesel	Alpenpflanzensbeere
Eingriffler, Weißdorn	Heckenrose
Spindelstrauch	Salweide
Liguster	Wolliger Schneeball
Heckenkirsche	
Qualitätsbindung: Sträucher und Heister, Baumhecken; 2x verpflanzt, ohne Ballen	
Kletterpflanzen	
Gemeine Waldrebe	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Elau	Selbstklimmer
Jelängerjeller	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Wilder Wein (Pflanzensymbol erforderlich)	Selbstklimmer
Wilder Wein (Pflanzensymbol erforderlich)	Selbstklimmer

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBAuO)

Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung
 Wohngebäude: geneigte Dächer, 7° - 40°
 Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Sattel- oder Pultdach mit 0° - 15° oder Dachform und -neigung wie Hauptgebäude.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch auf 4,0 m beschränkt.

Dacheneinschnitte sind allgemein zulässig; es gelten die gleichen Längeneinschränkungen wie bei Dachaufbauten.

Für Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Beton- und Tonziegel in den Farben naturrot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zu wählen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m allgemein zulässig.

Die Vorgartenfläche ist erforderlichenfalls bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen oder bis dorthin abzugraben.
 Stützmauern angrenzend an öffentliche Grünflächen dürfen diese nicht negativ beeinträchtigen. Entsprechende Sicherungs- und bauliche Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,25 m gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Vorgartenbereich, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Im hinteren Grundstücksbereich dürfen Einfriedigungen auch in Kombination mit Stützmauern in einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände hergestellt werden.

Bei den Einfriedigungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Mischengrad (außer in Verbindung mit einer heckengerechten Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler und außer für Stützmauern) nicht zulässig.

Grundstückseinfriedigungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie Grundstückseinfriedigungen aus Lorbeersträuchern sind unzulässig.

Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen.