

planinhalt

GEMEINDE FÖRDERSTEDT
 WOHNGEBIET " HINTER DEN GÄRTEN "

projekt

BEBAUUNGSPLAN

B E G R Ü N D U N G Z U M B - P L A N N R . 0 2 / 9 2

F Ö R D E R S T E D T W O H N G E B I E T
" H I N T E R D E N G Ä R T E N "

I N H A L T S A N G A B E

<i>Gliederung der Begründung</i>	<i>Seite</i>	<i>gem. BauGB</i>
<i>1. Allgemeines.....</i>	<i>3</i>	
<hr/>		
<i>1.1 Grundlagen.....</i>	<i>3</i>	
<i>1.2 Planunterlage.....</i>	<i>3</i>	
<i>1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...3</i>		<i>§ 9 Abs.7</i>
<i>1.4 Topografie des Plangebietes.....5</i>		
<i>2. Rahmenbedingungen für den B - Plan 6</i>		
<hr/>		
<i>2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....</i>	<i>6</i>	<i>§ 8 Abs.2</i>
<i>2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....7</i>		<i>§ 1 Abs.4</i>
<i>2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....7</i>		<i>§ 9 Abs.8</i>
<i>3. Wesentlicher Inhalt des B - Planes 8</i>		
<hr/>		
<i>3.1 Art der baulichen Nutzung.....8</i>		<i>§ 9 Abs.1</i>
<i>3.2 Maß der baulichen Nutzung.....8</i>		<i>§ 9 Abs.1</i>
<i>3.3 Bauweise, Überbaubarkeit.....8</i>		<i>§ 9 Abs.1</i>
<i>3.4 Sonstiges9</i>		
<i>3.5 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift.....9</i>		<i>§ 9 Abs.4/5</i>
<i>3.6 Erschließungsmaßnahmen.....10</i>		<i>§ 9 Abs.1(11)</i>
<i>3.7 Nebenflächen.....10</i>		<i>§ 9 Abs.1(15)</i>
<i>3.8 Ver- und Entsorgung.....11</i>		<i>§ 9 Abs.1</i>
<i>3.9 Immissionsschutz, Lärmschutz.....13</i>		<i>DIN 18 005</i>
<i>3.10 Flächenübersicht.....13</i>		
<i>3.11 Kostenübersicht.....14</i>		
<hr/>		
<i>4. Sozialmaßnahmen.....14</i>		<i>§ 180</i>

Anlagen

-
- * Textliche Festsetzungen*
 - * Gestaltungsskizze*
 - * Verfahrensvermerke*

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132) ; die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 ; das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil 1 Nr. 50 , S. 929 ff.)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diene der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen im Maßstab 1 :500 , hergestellt durch Rolf Riemann, Heinrich Meyer, Rainer Riehmann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Breite Str. 32, W- 3 1 0 0 Celle.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage.

Es wird umgrenzt :

*im Süden : durch die Üllnitzer Straße, südlich davon befindet sich der neue Grundschulstandort.

im Osten : durch als Ackerland genutzte landwirtschaftlichen Flächen;

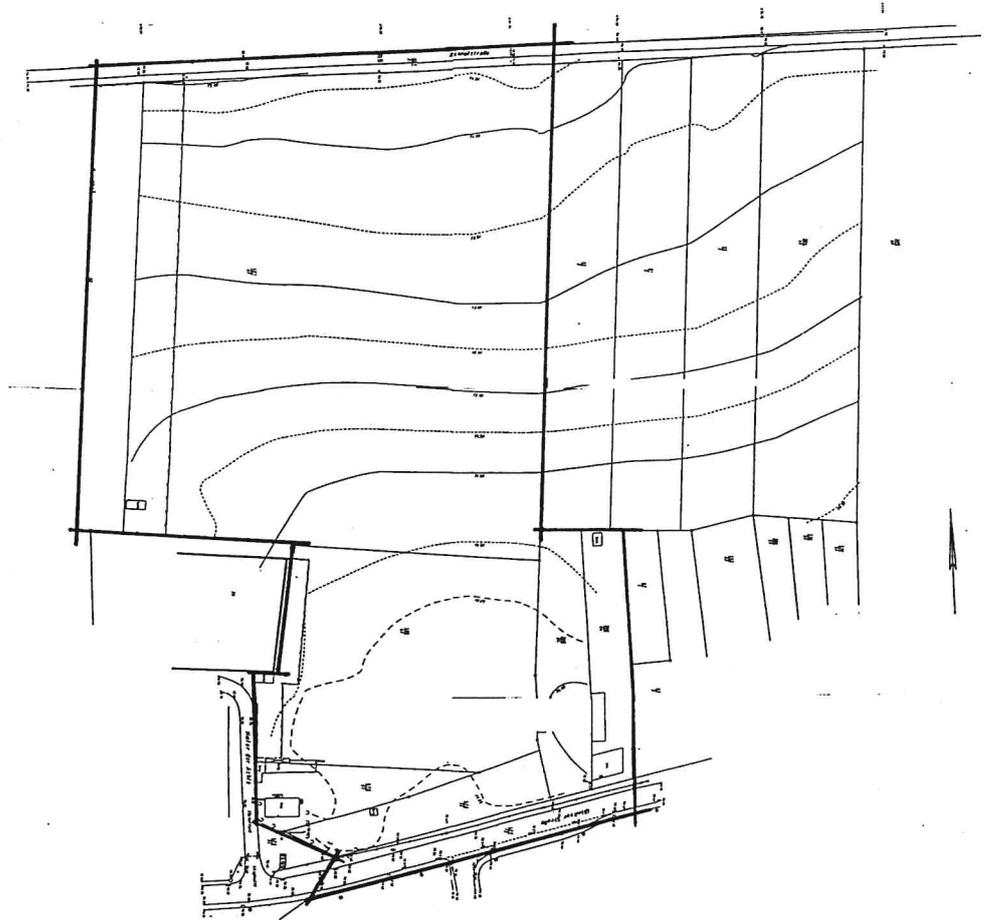
*im Westen: durch den Friedhof der Gemeinde Förderstedt, südlich daran schließt sich die Kindertagesstätte und die Straße Hinter der Achte an.

*im Norden : durch die nördlich der Kirchhofstraße liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Förderstedt, Flur 2 :

Bild 1

Ausschnitt aus dem Flurkartenplan



Flurstück

479 / 67
480 / 67
421 / 67
308 / 64
309 / 64
422 / 65
68
527 / 22
427 / 72

Kirchhofstr.
Üllnitzer Str.

Grenzfeststellungen wurden kürzlich vollzogen .
Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt

ca. 44 100 m²

1.4 Topografie des Planbereiches

Aus den im B- Plan eingetragenen Höhenpunkten wird ersichtlich, daß das Gebiet von Norden nach Süden abfällt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Senke. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 4,30 m.

Der höchste Punkt befindet sich im nördlichen Bereich an der Kirchhofstr. mit ca. 74,50 m ü NN.

In Höhe der Üllnitzer Str. liegt der Höhenanschnitt bei 70,20 m ü NN .

Geländeregulierungsmaßnahmen sind im Bereich der Senke (Bereich des Sozialen Wohnungsbaus) und für die Erschließungsstraße notwendig.

Die sonstigen Erschließungsmaßnahmen passen sich im wesentlichen den vorhandenen Geländebeziehungen an.

Baugrund

Die angetroffenen Gründungsverhältnisse erlauben die Ausführung der vorgesehenen Gründung mit Streifenfundamenten. Die vorgesehene Bebauung kann unmittelbar in den gewachsenen tragfähigen Baugrundsichten gegründet werden.

Der Schichtenaufbau sieht wie folgt aus :

Unter einem bis zu 1,0 m mächtigen Mutterboden folgen Lössschichten, die im Mittel 0,8 m mächtig sind. Die Lössschichten werden in der Regel von Feinsanden, die z.T. stark schluffig ausgebildet sind, unterlagert.

Hydrologie Grundwasser tritt nur im Bereich der weniger bindigen Sandschichten auf. Während der Bohrarbeiten wurden nur in einem Bohrpunkt in einer Tiefe von 3,20 m u OKG angeschnitten.

Durch Analogiebetrachtung kann der höchste Grundwasserstand mit 68,3 m ü NN angegeben werden.

Der Grundwasserabfluß erfolgt in südöstlicher Richtung mit einem relativ starkem Gefälle.

Je nach Anteil nichtbindiger Sande wird sich in ungünstigen Witterungsperioden mit ergiebigen Niederschlägen in den stauenden Schichten , bzw. unmittelbar über dem Stauer zeitweise Schichtenwasser ausbilden.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten und ein hydrologisches Gutachten vor.

Gegenwärtige Nutzung Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als Gartenland genutzt. Im Norden an diese Gartennutzung schließt sich landwirtschaftliche Ackernutzung an.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein aus Bäumen und Sträuchern bestehender ca. 3,0 m breiter Grünbereich.

Parallel zur Üllnitzer Str. verläuft eine Energieversorgungsfreileitung, die im Zuge des Baufortschrittes verkabelt werden muß.

2. Rahmenbedingungen für den B- Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem durch die Gemeinde bestätigten Flächennutzungsplan entwickelt.

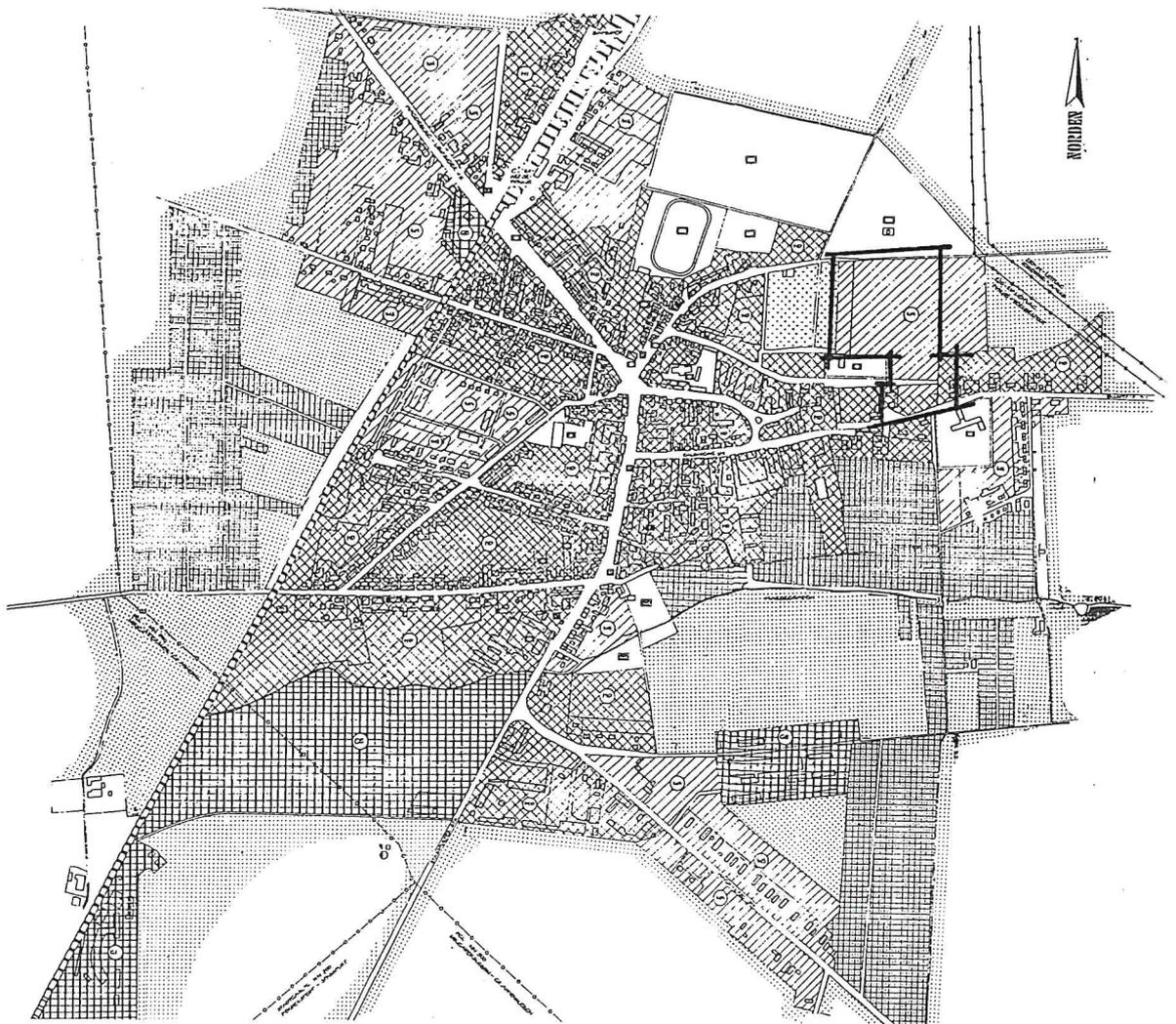
Der gesamte Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 17 der BauNVO dargestellt.

Die Abweichung im vorliegenden B- Plan
- größere Teilbereiche sind als REINES WOHNGEBIET dargestellt,

erfolgten, um

--> eine einheitliche Nutzungscharakterisierung zu unterstreichen. Es soll nur die Nutzung möglich sein, die von der Kommune vorgesehen ist- nämlich vorrangig die Wohnnutzung.

Bild 2 Darstellung des Planungsbereiches im Flächennutzungsplan



2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs.4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Der Standort Förderstedt wird sich neben einer gewerblichen Erweiterung auch im wohnungsseitig erweitern. Die Zuordnung der Gemeinde als Grundzentrum unterstreicht und fördert diesen Prozeß.

Mit den im Weiteren genannten Auflagen und Einschränkungen paßt sich das Wohngebiet zweifelsfrei in die von Land und Regierungsbezirk verfolgte städtebaulichen Zielsetzungen ein.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

Im Gemeindegebiet Förderstedt stieg die Nachfrage an Wohnraum in den letzten Monaten rapide an. Hervorgerufen wird diese Entwicklung sowohl durch eine Eigendynamik als auch durch den Wunsch mehrerer Bürger aus den umliegenden Kommunen, ihren Wohnsitz nach Förderstedt zu verlegen. Ein weiterer Bedarfsanstieg ist im Zusammenhang mit den sich ansiedelnden Betrieben zu erwarten.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen momentan 25 Anträge auf Bereitstellung von Bauplätzen vor. Daneben existiert ein Bedarf von ca. 30 Wohnungen im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus.

Diesen Bedarf berücksichtigend und einer weiteren Entwicklung Rechnung tragend, sollen im Plangebiet ca. 60 Wohngebäude im "Klassischen Eigenheimstil" als Einzel- oder Doppelhäuser eingeordnet werden. Zusätzlich werden für bestimmte Bereiche Möglichkeiten zur Zuordnung von Hausgruppen eingeräumt.

Die Vorbereitung und Erschließung des Wohnbaugebietes obliegt der Gemeinde. Sie schafft damit wesentliche Voraussetzungen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan hat neben dem Zweck, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete Bebauung, Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Für den Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet/
Reines Wohngebiet vorgesehen.
Nr. 1.1

Nr. 1.2 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet entspricht dem Ziel, die gewünschte Hauptnutzung - die Einordnung von Wohngebäuden - zu unterstreichen.
Die Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend § 3(3) BauNVO sind grundsätzlich nicht statthaft, um eine Konzentration dieser Nutzungsmöglichkeiten auf die als Allgemeine Wohnbereiche eingeordneten Gebiete zu erreichen.

Nr. 1.3 Im südlichen Bereich an der Üllnitzer Str. soll der Soziale Wohnungsbau etabliert werden. Dieser Bereich und die sich anschließenden Planbereiche (WA 2, WA 3) sind als allgemeine Wohngebiete charakterisiert.

Ausnahmen nach § 4 (3) sind im bezeichneten Planbereich nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im B- Plan ausgewiesenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind reduziert aus § 17 BauNVO . Die Reduzierung wurde vorgenommen , um den ländlichen Charakter des gesamten Umfeldes Rechnung zu tragen. Die praktizierten Abstufungen berücksichtigen die vorhandenen baulichen Verhältnisse.

Nr. 2.1 Die Festsetzung erfolgte, um eine einheitliche Bezugsgrundlage zu haben. Die Einordnung von "Stelzenhäusern" wird damit vermieden.

3.3 Bauweise, Überbaubarkeit

Nr. 2.2 Im Plangebiet werden Bereiche für die offene Bauweise ausgewiesen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Länge der Gebäude- bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche- nicht auf > 50 m zuzulassen.

Damit und mit der Fixierung in den einzelnen Baubereichen nur bestimmte Hausformen zuzulassen , sind wesentliche Vorgaben betr. Orientierung der Grundstücke in Bezug auf die Nachbarschaftsbebauung gegeben.

Die Wohnbereiche werden mit Baugrenzen belegt. Die Festlegung der Baugrenze erfolgte unter Berücksichtigung der Beziehung der Baukörper zu den Er-

schließungsflächen und der nachbarlichen Bebauung.

3.4. Sonstiges

Nr.4

Da die Freihaltung der Sichtflächen von sichtbehindernden Nutzungen nur in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erforderlich ist, wird festgesetzt, daß innerhalb von Sichtflächen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,5 m Höhe zulässig sind, um die städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen von Sichtflächen zu mildern.

Nr.5 Die planungsrechtliche Festsetzung wurde gegenüber dem 1. Entwurf verändert, da ein Regenrückhaltebecken aufgrund von ungünstigen Gefälleverhältnissen im Plangebiet entfallen muß. Eine Regenrückhaltung findet konzentriert vor Einleitung in die Marbe statt.

Die Erschließungskosten im Plangebiet werden entsprechend den Vorschriften auf die einzelnen Bauherren umgelegt. Es ist das Ziel der Kommune diese Kosten gering zu halten. Ein wesentlicher Punkt ist die Reduzierung der Kanalanschlußgebühren. Dieser "ökonomischen Betrachtungsweise" schließen sich auch weitere Überlegungen dergestalt an, daß nur das Niederschlagwasser der öffentlichen Flächen entsorgt wird .

Die Verringerung des anfallenden Niederschlagwasser erfolgt durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen (---> Nr. 2.1) und die Vorgaben bei der Verwendung von Befestigungsmaterialien (--> 11.1)

Nr. 6 Die Festlegungen hinsichtlich der Begrünungsausweisungen von Pflanzgeboten u.ä. erfolgt , um parallel zur baulichen Gestaltung eine "Grüngestaltung " vorzugeben.

3.5 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift

Nr.7

Im Ergebnis verschiedener Erhebungen in der Ortslage von Förderstedt sieht es die Kommune als geboten an, mit einer Gestaltungssatzung zum B- Plan ihre gestalterischen Ziele verbindlich zu regeln. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Planungsgebiet des vorliegenden B- Planes. Eine für den gesamten Ort geltende örtliche Bauvorschrift ist in Auftrag gegeben, aufgrund der zeitlichen Zuordnung des B -Planes ist es allerdings erforderlich, für den Geltungsbereich des B- Planes eine gesonderte Gestaltungssatzung zu

beschließen. Die Vorgaben beziehen sich auf

- * Gebäude : Fassade
- * Gebäude : Dach
- * Werbeanlagen
- * Einfriedungen
- * Nicht überbaute Flächen

und berühren alle Gestaltungsebenen .

Die textlichen Festsetzungen wurden getroffen, um Voraussetzungen für eine gute städtebauliche Qualität zu schaffen.

Grundsätzlich wurden nur solche Festsetzungen getroffen, die erheblichen Einfluß auf die gestalterische Qualität des Baubereiches haben.

Den späteren Nutzern und Bauherren werden noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengelassen, um eigene Gestaltungsmöglichkeiten auszuspielen.

3.6 Erschließungsmaßnahmen

Fahrverkehr Das Plangebiet ist im Süden über die Planstraße 1 an das übergeordnete Straßennetz der Üllnitzer Str. angebunden.

Der innere Aufschluß wurde so angeordnet und so dimensioniert, daß einerseits alle Grundstücke gut erreichbar sind und andererseits diese Freizügigkeit durch eine Reihe von verkehrsberuhigenden Maßnahmen wieder eingeschränkt wird.

Dieses neue Verkehrssystem bevorrechtet die Fußgänger und Radfahrer erheblich - ein Umstand, den die Kommune unbedingt befürwortet.

Aus den gewählten Straßenquerschnitten ist ersichtlich, daß neben Fahrbahn und Fußweg als auflockerndes und trennendes Element eine Bepflanzung im Straßenraum vorgesehen ist.

**Fußgänger-
verkehr** Die Bevorrechtung des Fußgängerverkehrs wird durch die direkte Zuordnung von Fußwegverbindungen und verkehrsberuhigten Bereichen (Weg 1- Weg 5) erreicht.

3.7 Nebenflächen

**Ruhender
Verkehr**

Die Mindestgrundstücksgrößen sind so bemessen, daß für jede Wohneinheit auf dem Grundstück die erforderliche Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden kann.

Das praktizierte Erschließungssystem gestattet eine geringe Abdeckung des Besucherverkehrs im Straßenraum ohne andere Verkehrsteilnehmer in ihrer Freizügigkeit einzuschränken (Senkrechtaufstellung in der Planstraße 1 in direkter Zuordnung zum sozialen Wohnungsbau).

Es wird davon ausgegangen, daß die Bedarfsabdeckung für den ruhenden Verkehr durch eine von den Anliegern zu berücksichtigende Ausweisung auf den von ihnen genutzten Grundstücke erfolgt.

3.9 Immissionsschutz, Lärmschutz

Lärmschutz Aus der gegenwärtigen Sicht sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm erforderlich.

Die Belegung der Üllnitzer Straße wird sich in absehbarer Zeit erhöhen. Die erhöhte Verkehrsdichte resultiert aus dem "Autobahnzubringer" Üllnitzer Straße.

Der Abstand Bebauung / Fahrbahnkante der Üllnitzer Straße wurde mit 18,0 m vorgegeben.

Eine konkrete Bewertung nach DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau, kann erst im Zuge konkreter Belegungswerte der Landstraße erfolgen.

Als Orientierungswerte gelten dabei nach DIN 18 005 folgende Werte :

WR- Gebiete * Tag 50 dB(A) ; Nacht 40 dB(A) ;

WA- Gebiete * Tag 55 dB(A) ; Nacht 45 dB(A).

Diese Werte werden nach ersten Einschätzungen unterschritten.

"Altlasten" Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmale Die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange und hier speziell das Landesamt für Archäologie Halle ergab, daß am Standort mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Zahlreiche Untersuchungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und entlang der Flurstücksgrenze 61/3- 421/67 ergaben eine Häufung von Oberflächenfunden.

Aus der Häufigkeit der Funde und deren Lage ist zu schließen, daß mit gehäuftem Auftreten archäologischer Funde weiter östlich zu rechnen ist. Das veranlaßte die Kommune, die Flurstücke 61/1, 61/2 und 61/3 aus der witeren B- Planbearbeitung auszuklammern und den Wohnungsbaustandort auf den unter Pkt. 1.3. genannten Flurstücken zu belassen. Das führte zu der vorliegenden Überarbeitung des B- Planes.

3.10 Flächenübersicht

Wohnflächen 35 670 m² = 81,0 %

Reines Wohngebiet WR 19 800 m²

Allgemeines Wohngebiet WA 15 870 m²

Verkehrsflächen 7 160 m² = 15,9 %

davon neu 4 580 m² = 10,0 %

Flächen für Versorgungs-
anlagen 70 m² = 0,1 %

Grünflächen (öffentlich) 1 200 m² = 3,0 %

Gesamte einbezogene Fläche 44 100 m² = 100 %

3.11 Kostenübersicht

Die überschlägliche Kostenermittlung erfolgte unter Zugrundelegung von Richtwerten und kann somit nur zur Orientierung dienen.

Titel 1 Baustelleneinrichtung	85 000,00 DM
Titel 2 Straßenbau einschl. Gehwege	780 000,00 DM
Titel 3 Regenwasserentsorgung	280 000,00 DM
Titel 4 Schmutzwasserkanal	235 000,00 DM
Titel 5 Wasserversorgung	110 000,00 DM
Titel 6 Straßenbeleuchtung	55 000,00 DM
Titel 7 Grünflächen (u.a. Schutzgrün) & Einzelpflanzungen öffentl.	230 000,00 DM
	<hr/>
	1 775 000,00 DM
zzgl. 15 % MwSt.	266 250,00 DM
	<hr/>
Bruttobausumme	2 041 250,00 DM
Ingenieurgebühren/ Vorbereitungs- kosten	240 000,00 DM
	<hr/>
Gesamterschließungskosten	2 281 250,00 DM
	<hr/>
Gemeinde- Anteil 10 %	228 130,00 DM
	<hr/>
Auf die Grundstücke umzulegende Kosten	2 053 120,00 DM
	<hr/>

In der Aufwandermittlung nicht enthalten sind :
* die Kosten für die Elektroenergieversorgung
* die Kosten für die Gasversorgungsverteilung

ANLAGE

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Fassadengestaltung:

7.1

Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.

7.2

Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zulässig, deren Remissionswert $R > 15$ und $R < 80$ ist. Fassaden sind verputzt oder mit Verblendmaterial in Ziegel oder Naturstein auszuführen. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.

7.3

Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen.

8. Fassadengliederung

Bei Gebäuden, die in Form der geschlossenen Bauweise errichtet werden, ist die Fassadenfläche in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dies hat zu erfolgen durch unterschiedliche Farbigkeit und zusätzlich durch mindestens eine der nachfolgenden Gliederungsmöglichkeiten:

- Wechseln der Geschoßanzahl,
- Höhenversatz zwischen 0,4 m und 1,2 m,
- Vor- oder Rücksprung zwischen 0,4 m und 0,8 m über alle Geschosse durchgehend,
- Abwinklungen mind. 15°
- Unterschiede in der Dachneigung von mind. 10°

9. Dachgestaltung

9.1

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

9.2

Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen.

10. Einfriedungen

10.1

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:

- * lebende Hecken
- * freiwachsende Strauchpflanzungen
- * Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.
- * Holzzäune in Form des Stagetenzaunes oder Jägerzaunes

Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.

11. Sonstige bauliche Anlagen

11.1

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. befahrbare Wohnwege, PKW-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wassergebundener Decke.

11.2

Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Berankung einzugrünen.

11.3

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

Die Abfallbehälter sind so zuzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gesehen werden können.

12. Außenantennenanlagen

12.1

Diese Anlagen sind am Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.

12.2

Die Anordnung von Antennenanlagen an Gebäudeflächen unterhalb der Traufhöhe ist unzulässig.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 7 bis 12 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000.00 DM geahndet werden.

REGELQUERSCHNITT

