



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf) **Gemeinde Kohlberg**

Lange Äcker – Hardt – 2. Änderung

Stand: 09.04.2026



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Lange Äcker – Hardt – 2. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

SO – Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zulässig.

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5-6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe die nicht der Grund- und Nahversorgung dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- (nach § 1 (5) BauNVO) die nach § 8 (2) 1, 3-4 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe die der Grund- und Nahversorgung dienen und Tankstellen.
- (nach § 1 (6) BauNVO) die nach § 8 (3) 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5-6) BauNVO)

Gem. § 1 (Abs. 4 und 9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- (nach § 1 (5) BauNVO) die nach § 8 (2) 1, 3-4 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.
- (nach § 1 (6) BauNVO) die nach § 8 (3) 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NHN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

2.2.2 Gebäudehöhen (GBH) (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert nicht überschreiten.

Traufhöhe (TH)

Siehe Planeinschrieb.

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Siehe Planeinschrieb.



Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

Maximale Gebäudehöhe (GBHmax.)

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmax bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Gebäude mit einer Länge von über 50m sind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

2. Pro angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Die unter Ziff. 7.1.1 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu versehen.



8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

VM1 - Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, die Rodung größerer Bäume (Stammdurchmesser über 30 cm) ist auf den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

VM2 - Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag / Vogelfreundliche Verglasung

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich.

Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt.

VM3 - Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenverträgliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden. Die Beleuchtung der Gebäude und Außenanlagen sind so zu konstruieren, dass die Leuchtenkörper nur von oben nach unten bzw. an die Fassaden und zu beleuchtenden Flächen strahlen. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen nach oben abgeschirmte, geschlossene Leuchtenkörper verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und –intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier der Einsatz von Bewegungsmeldern).

VM4 - Vermeidung von Kleintierfallen

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).



8.2 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF – Maßnahmen, (§ 9 (1a) BauGB))

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Es wird lediglich empfohlen das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren durch die Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermausquartieren an den Neubauten zu erhöhen.

8.3 Oberflächenwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitmöglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Es wird folgendes festgesetzt:

Im erschließungsstraßenseitigen Bereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe zeichnerischer Teil.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Geotechnik, Grundwasser

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem mit ordnungsgemäßem Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW.

4. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).



9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Bei (Ober-)Böden, die nicht vor Ort verwendet werden können, sind entsprechende Entsorgungs-/Verwertungsmöglichkeiten einzuplanen. Um den Boden in seiner natürlichen Funktion vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist sicherzustellen, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst hochwertig und nach den bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen verwertet wird. Einer Vorort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Durch die Ausweisung und eindeutige Kennzeichnung (z.B. durch Absperrungen) von sog. Tabuflächen ist das unnötige Befahren der benachbarten Flächen wirksam zu verhindern. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls eindeutig abzugrenzen.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Kohlberg,

Franz, Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Lange Äcker – Hardt – 2. Änderung"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S. 25).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Gebäudeform

Gebäudegrundflächen sind im Grundsatz aus einem Rechteck abzuleiten.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

1.3 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

1.3.1 Dachform

Dachform gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.3.2 Dachneigung

Dachneigung (DN) gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.3.3 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes und grau bis anthrazit, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu versehen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen). (vgl. auch Ziff. I.7.2)

Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche oder aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 0,8 m zum Dachrand zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Unzulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie



muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereichs halten.

- 2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.4 Werbeanlagen sind direkt am Gebäude oder als freistehende Anlage zulässig. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00 m betragen.
- 2.5 Werbeanlagen sind auf Dachflächen oder oberhalb der Attika unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselwirkung, Booster (Projektionen, Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie akustische Effekte sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so einzurichten, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sie ist nur als für die Tierwelt verträgliche Beleuchtung als Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen (oder hinsichtlich des Insektenschutzes vergleichbare Produkte) zulässig.
- 2.7 Freistehende Werbeanlagen sind bis zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig. Ist keine Traufhöhe festgesetzt, darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GBHmax) bzw. die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) nicht überschritten werden.
- 2.8 Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 20 m² zulässig.

3. **Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene PKW-Stellplätze und Abstellplätze/private Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30%) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

LKW-Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind durch Aufkantungen von den wasserdurchlässig befestigten Flächen zu trennen.

4. **Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zulässig sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m. Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.



5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Kohlberg, den

Franz, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung