

# gemeinde hügelsheim

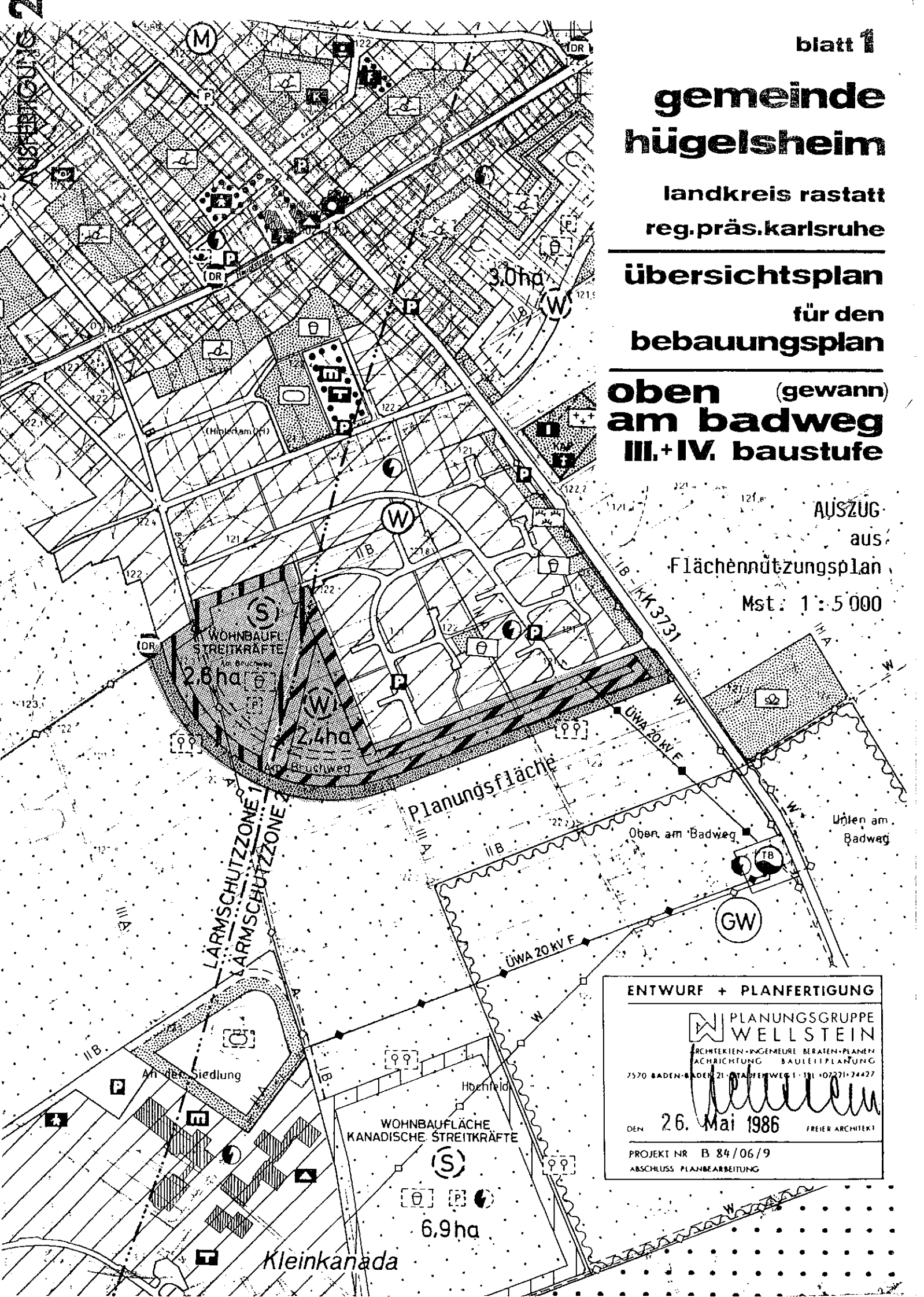
landkreis rastatt  
reg.präs.karlsruhe

## übersichtsplan für den bebauungsplan

### oben (gewann) am badweg III.+IV. baustufe

AUSZUG  
aus  
Flächennutzungsplan

Mst: 1 : 5 000



ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE  
WELLSTEIN**

ARCHITEKTEN-INGENIEURE BERATER-PLANER  
RICHTUNG BAULEITPLANUNG

7570 BADEN-BADEN 21 - STADTFWEG 1 - TEL. (07221) 24427

*[Signature]*

DEN 26. Mai 1986 FREIER ARCHITEKT

PROJEKT NR. B 84/06/9  
ABSCHLUSS PLANBEARBEITUNG

Begründung zum

B e b a u u n g s p l a n  
"Oben am Badweg"  
Baustufe III + IV  
Gemeinde Hügelsheim  
Landkreis Rastatt

## 1. Allgemein

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse.

Die Gemeinde Hügelsheim erweitert die Bebauung innerhalb einer 3. + 4. Baustufe entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken im Anschluß an den 2. Bauabschnitt.

Mit den örtlichen Baumaßnahmen bzw. der Erschließung ist nach Abschluß des Bebauungsplanes und der bodenordnenden Maßnahmen zu rechnen.

Städtebauliche Gründe und zwingende Schaffung von Bauland tragen zu dieser Planungsmaßnahme bei.

## 2. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanentwurf

Die Gemeinde überplant nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes den Wohnbereich durch den hier behandelten Bebauungsplan für zwei Teilbereiche. Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist soweit mit den Behördenvertretern beraten worden.

Ein allgemeines Wohngebiet und sonstiges Sondergebiet ist vorgesehen. Öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf kommen für diesen Bauabschnitt nicht in Betracht, lediglich Einzelhandelsläden für privatwirtschaftliche Zwecke.

Das geplante Baugebiet wird in zwei Baustufen unterteilt. Die Baustufe III beinhalten den Innenbereich, die Baustufe IV liegt als Streifen südlich der "Oberwaldstraße" und westlich des "Bruchweges". Das abschnittsweise Vorgehen erfolgt aus umlegungstechnischen Gründen und einer sukzessiven Bebauung.

Unter der besonderen Nutzungseinschränkung durch die Auswirkung der Lärmschutzzonenbereiche ist ein Sondergebiet mit ca. 3,4 ha in Lärmschutzzone I und ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 3,9 ha in Lärmschutzzone II geplant. Während das Wohnen im Sondergebiet bedingt den Angehörigen der Streitkräfte des naheliegenden Flugplatzes zugedacht ist, wird im allgemeinen Wohngebiet der Eigenbedarf der Gemeinde Hügelsheim gefragt sein.

Mit der flächenmäßigen Baustufe III im Westen und der Baustufe IV als Streifen entlang der "Oberwaldstraße" und des "Bruchweges" erfolgt nach den vorangegangenen Baustufen I + II ein Bebauungsabschluß. Während die Baustufe I bebaut ist, und in der Baustufe II bereits rege Bautätigkeit herrscht, sind alle Bauplätze der Baustufe II an Bauwillige vergeben. Die Gemeinde verfügt daher über keine weiteren Baulandreserven mehr für die kommenden Jahre. Die Baustufe III + IV mit zusammen ca. 7,3 ha soll nunmehr der diesbezüglichen Nachfrage nachkommen werden.

Für den Eigenbedarf sind im allgemeinen Wohngebiet 39 Gebäude mit zusammen 49 Wohneinheiten bzw. 123 Personen vorgesehen, was einem Zeitraum von etwa 5 Jahren entspricht.

Bei der nach dem 2. Bauflächenerlaß vorgegebenen Bruttowohndichte von 60 Einw./ha kann im vorliegenden Planungsfall diese nicht erreicht werden. Wenn schon versucht wurde, die Baugrundstücksfläche in Teilbereichen zu reduzieren, so darf nicht verkannt werden, daß bei freistehenden Gebäuden immer ein größerer Flächenanspruch benötigt wird. Andererseits wurde es als Aufgabe angesehen, die Bebauungsstruktur der vorangegangenen Baustufen hier fortzusetzen. Mit ca. 8 600 m<sup>2</sup> wirkt sich auch der Pflanzstreifen mit Wirtschaftsweg um das geplante Baugebiet auf die Wohndichte aus, die immerhin etwa 6 Pers./ha verringernd auf die Bruttowohndichte beinhaltet. Nach Planmaßgabe werden zunächst 50 Pers/ha erreicht.

Bei der Tabelle "Städtebauliche Verhältniswerte" Seite 11 sind diesbezügliche Vergleiche aufgeführt.

Der Bedarf an Wohnungen im Sondergebiet ergibt sich aus der diesbezüglichen Nachfrage und kann als gesichert angesehen werden.

Auch wurde hier durch die überwiegende Zeilenbebauung mehr an Verdichtung erreicht.

Im übrigen ist nach dem Regionalplan 1979 eine Siedlungszäsur gegenüber "Kleinkanada" und der hier geplanten Bebauung zu beachten, um raumgliedernde Funktionen zu erfüllen und einen ökologischen Ausgleich zu leisten.

## 2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Diese Bebauungsplanung der 3. + 4. Baustufe wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Oben am Badweg" 2. Bauabschnitt aus dem Jahre 1980 angeschlossen.

Die hier überplante "Oberwaldstraße" ist bereits Bestandteil der Bebauungspläne erster u. zweiter Abschnitt. Eine Teilfläche der Planfestsetzungen wird aufgehoben und neuen Festsetzungen zugeführt und ist im Straßen- und Baulinienplan dieser Planung dargestellt.

Im südlichen Bereich bei der Siedlung "Kleinkanada" besteht ein neuerer Bebauungsplan "Hochfeld" bezüglich einem Sondergebiet für kanadische Streitkräfte. Weitere Planungen in unmittelbarer Nähe liegen nicht vor.

### 2.3 Luftverkehr

Nach den Eintragungen befinden sich die geplanten Bauflächen entspr. § 12 (3) 1 Luft VG als Schutzbereich im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes Söllingen.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan ist von folgenden Höhen auszugehen:

Die höchste Geländehöhe des Plangebietes beträgt nach örtlichen Geländeaufnahmen

		ca. 122,00 m ü. NN
max. Traufenhöhe	8,50 m	
max. Giebeldachhöhe	4,00 m ca.	
max. techn. Aufbauten	2,00 m ca.	
Gebäudehöhe	14,50 m	<u>14,50 m</u>

max. Höhe der Gebäude einschl. Aufbauten 136,50 m ü. NN

Die nach Nr. 3.2 bzw. 3.4 der Bebauungsvorschriften festgelegten Höhen überschreiten das vorgegebene Maß von 138,00 m ü. NN nicht.

### 2.4 Emissionen - Fluglärm

Es treten durch den Flugbetrieb jetzt und in Zukunft Belästigungen auf. Entsprechende baukonstruktive bzw. schalldämmende Maßnahmen gegen den auf das Baugebiet von Westen her einwirkenden Fluglärm sind bei den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen. Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone 1 und 2. Auf die Planeintragungen wird diesbezüglich verwiesen.

### 3. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist eben und beinhaltet Ackerland.

Die Kreisstraße nach Sinzheim liegt weiter östlich der Bebauung.

Im Norden und Osten grenzt die bestehende Bebauung an. Südlich und westlich liegt die freie Landschaft.

Wegen den Einschränkungen des Schutzbereiches um den Flugplatz Söllingen wird auf Ziffer 2.3 und wegen Emissionen auf 2.4 verwiesen.

Die Lärmschutzbereichsgrenze trennt das Baugebiet in zwei Teile, demzufolge ist ein allgemeines Wohngebiet und ein sonstiges Sondergebiet geplant.

Eine 20-KV-Freileitung überspannt im Osten das Plangebiet.

#### 4. Bebauung

Für das allgemeine Wohngebiet sind entspr. der Nachfrage nur freistehende Wohnhäuser bis höchstens 2 Geschosse mit Satteldächern vorgesehen. Die Gebäudestellungen mit Garagen entlang der "Oberwaldstraße" verlangen im Streckenabschnitt A-N eine ordnende Aufstellung, welche abschnittsweise in bezug auf das Straßenraster nicht parallel sondern im Schrägversatz giebel- und traufenständig zu der sehr langen Straße gestalterisch zum Ansatz kommen. Hier ist das eingeschossige Wohnhaus mit flachgeneigtem Dach als Übergang zur freien Landschaft gestalterisch notwendig.

Entlang des Straßenabschnittes L - L2 sind im Bereich des restlichen allgemeinen Wohngebietes 2-geschossige Wohngebäude geplant. Hier ist der Linienverlauf der Lärmschutzzone I bezüglich der Randstellung der Wohngebäude zu beachten.

Im Sondergebiet sind vorwiegend 2-gesch. Reihenhäuser als Zeilenbebauung im Innenbereich vorgesehen. Die Parkierung erfolgt hier in zwei Gemeinschaftsgaragen.

Entlang dem "Bruchweg" werden nach Westen die dort schon bestehenden 2-gesch. Mietwohnblockbauten an der Außenseite in diesem Bauabschnitt fortgesetzt.

Eine kleinere Ladengruppe (M- M2) ist zur Versorgung mit täglichem Bedarf für die umliegenden Bauabschnitte und teilweisen Bestand vorgesehen. Diese privatwirtschaftliche Fläche liegt im Sondergebiet.

Während im allgemeinen Wohngebiet 39 Gebäude (Hauseinheiten) mit 123 Personen in 49 Wohneinheiten im Durchschnitt untergebracht werden können, sind im Sondergebiet 35 Gebäude mit 240 Personen in 96 Wohneinh. Die Bruttowohndichte beträgt bei 7,34 ha Bruttobauland (Planungsraum) 50 Pers/ha.

Unter Berücksichtigung von Mehrfachfunktionen durch Minderung bezüglich "Oberwaldstraße", Ortsrandeingrünung und landw. Wege steigt die Verdichtung auf 57 Pers/ha.

Aktuelle Daten ergeben sich aus den einzelnen Tabellen der Seiten 10 bis 12.

Die an die Kreisstraße Nr. 3731 im Bestand verkehrsgerecht angebundene "Oberwaldstraße" mit Sammelfunktion für die Baustufen I bis IV wird mit dem "Bruchweg" verbunden, der an die Bundesstraße 36 angeschlossen ist. Analog der vorangegangenen Baustufen wird das Gerippe der Straßen und Fußwege fortgesetzt und weitere 34 öffentl. PKW-Stellplätze angelegt.

In seiner Gesamtheit wird die "Oberwaldstraße" im Plangebiet verkehrsberuhigt angelegt mit der Konsequenz, daß im Hinblick auf die Bewohnbarkeit einerseits eine "Rennstrecke" vermieden wird in bezug auf die Drosselung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit Verringerung der Lärm- und Abgasbelastung im zukünftigen Wohngebiet.

Andererseits wird Schleichwegen hinsichtlich der Umfahrung der innerörtlichen Bundesstraße entgegengewirkt bzw. das Wohngebiet von nichtquartierbezogenem Verkehr freigehalten. Allgemein tragen diese verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Die Verkehrsberuhigung in den Hauptanliegerstraßen erfolgt stationsweise bei Straßeneinmündungen jeweils durch einen Straßenbaum in der Fahrbahnmitte. Um diesen straßenmittigen Baum entstehen Fahrbahnteile und Gehwegüberfahrten mittels Wechselbelägen. Die zentrale Baumbepflanzung erhält zumindest eine Baumscheibe. Für bis zu 2-achsige Müllfahrzeuge ist bei einem Durchmesser von 16,0 m das Linksabbiegen und Wenden möglich.

Aus dem gleichzeitigen Fahrbahnversatz ist zu folgern, daß die Überquerbarkeit für Fußgänger in alle Richtungen verbessert wird und im Individualverkehr die Geschwindigkeitsverringereungen ihren Erfolg haben wird. Im übrigen gewinnt die Wohnumfeldqualität durch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten hinzu.

In den Sichtachsen der "Oberwaldstraße/Bruchweg" soll am Scheitelpunkt N eine Sichtbeziehung durch ein noch näher zu bestimmendes Gestaltungselement hergestellt werden.

Wenn auch ein gewagter Schritt zur konsequenten Verkehrsberuhigung gegenüber dem Bestand zumindest in einer Hauptachse vorgenommen wird, so kann dies nur von Nutzen für die dortigen Bewohner sein.

Wie auch in den Baustufen I + II wird im IV. Bauabschnitt ein Kinderspielplatz angelegt. Innerhalb dem III. Bauabschnitt ist ein privater Kinderspielplatz über der Tiefgaragenfläche für das Sondergebiet geplant.

## 5. Grünordnungsplanung

### 5.1 Vorbemerkung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf § 9 NatSchG. Grundlegend ist § 9 (1) 25a BBauG für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

## 5.2 Landschaftsplan

Nach dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan als Begleitplan zum Flächennutzungsplan sind für dieses Baugebiet unter anderem folgende Aussagen getroffen:

### 5.2.1 Grundlagen

- Naturräumliche Gliederung: (22) Oberrhein-Tiefland  
(223) Hardtebenen  
(2231) Stollhofner Platte  
(Niederterrasse)
- Potentielle natürliche Vegetation: Buchen-Eichenwald
- Grundwasser-Flurabstand: 5 - 8 m
- Bodenarten: Sand (Klassenzeichen S 3 D 28/33)
- Flächenbilanz: Grenzfläche
- Wirtschaftsfunktionen: sonderkulturfähig, Spargel  
Randbereich für Höfe- u. Weilerflur
- Standorteignung Erwerbsobstbau: Wärme nur für Arten und Sorten mit  
geringen Ansprüchen ausreichend  
Spätfrost  
Trockenheit  
mäßig kühle Wärmestufe
- Landschaftsbelastung: Fluglärm  
Lärmschutzzone I u. II

### 5.3 Ziele

- Im Regionalplan wird die Fläche zwischen dem neuen Baugebiet Kleinkanada als Siedlungszäsur dargestellt; dies bedeutet, daß sie als übergemeindlich bedeutsamer Freiraum zu erhalten ist. Sie soll eine querartige Siedlungsentwicklung (Riegel) verhindern, erfüllt raumgliedernde Funktionen und leistet einen Ausgleich zum groß- und kleinräumigen ökologischen Ausgleich. Die Funktion dieser Siedlungszäsur besteht hier zudem im Erhalt von sonderkulturfähigen Böden und in der Bedeutung für Aussiedler, mithin ein Vorrang für die Landwirtschaft.

Maßnahme: Der geforderte Freiraum bleibt erhalten, ein Zusammenwachsen von Hügelsheim und Kleinkanada ist nicht gegeben.

- Während im Norden und Osten an neuere Bestände "angebaut" wird, sind die Seiten nach Süden und Westen landschaftsoffen und vom Landschaftsbild her ohne beachtliches Potential, d. h. natürliche Abgrenzungen sind in bezug auf eine daran zu orientierende Bebauung nicht wahrnehmbar.

Maßnahme:

Es wird daher für den Bebauungsabschluß im Süden und Westen unerläßlich sein, eine landschaftsgerechte Randeingrünung als trennendes Element zwischen Landschaft und Bebauung vorzunehmen und auch den Innenbereich an grünordnerische Aussagen zumindest entlang der Straßen und Wege als optische Führung der städtebaulichen Grundrißsituation zu binden.

Die einseitig bebaute "Oberwaldstraße" als seinerzeit südlicher Abschluß der Baustufe I + II verlangt geradezu aus erschließungswirtschaftlichen und besonders landschaftsgestalterischen Grundforderungen eine weitere Bebauung mit sinnvoller Ortsrandgestaltung. Dies wirkt sich auch förderlich auf die Ortseinfahrt in diesem Bereich aus.

- Im Planbereich würde sich, sobald der Mensch seine Bewirtschaftungsfähigkeit einstellen wird, spontan eine dem Ort und seinen charakteristischen Standortbedingungen angepaßte Vegetation entwickeln. Sukzessive folgten Ersatzgesellschaften (Kraut-Strauch-Wald), die in einer stabilen Endgesellschaft, der potentiellen natürlichen Vegetation mündeten. Die Verteilung dieser Vegetationsgesellschaften gibt wichtige Hinweise über die Beschaffenheit einer Landschaft und folglich über die Eignung verschiedener Nutzungen. Das Wissen um die natürliche Artenzusammensetzung erleichtert die Anlage landschaftsgerechter Bestände und Anpflanzungen der hier anzusprechenden Grünordnungsplanung.

Folgerung: Die potentielle natürliche Vegetation wird allgemein von einem

**Buchen-Eichenwald**

bestimmt sein.

Hieraus ist abzuleiten, daß folgende Bäume und Sträucher angehen und landschaftsgerecht sind:

Quercus petraea	Trauben-Eiche, Winter-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche, Wald-Buche
Carpinus betulus	Hain-Buche, Weißbuche
Pinus silvestris	gemeine Kiefer
Betula pendula	Sandbirke
Frangula alnus	Faulbaum (erlenblättrig)
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche, Vogelbeerbaum

Obstgehölzen z.B. Wildformen von Äpfel, Birnen, Pflaumen, Kirschen usw. um nur einige zu nennen.

- Die Eingrünung sollte nach standortgemäßen Gesichtspunkten erfolgen, besonders nach Arten und Formen bestandener Bäume und Sträucher.

**Maßnahme: Grünordnungsplan**

Die nach Maßgabe des Grünordnungsplanes festgelegten Pflanzgebote für Einzelbäume sind verbindlich. Sie sind schematisch dargestellt und vom Standort her in engerem Sinne unverbindlich.

Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen anzupflanzen. Dies entspricht einer Stammhöhe von 80 bis 180 cm gemäß DIN 11891, so daß eine baldige Begrünung bzw. Bewachsung des Baugebietes gewährleistet ist.

Die entsprechend den Planunterlagen angegebenen Baumarten sind vom Grundsatz her anzupflanzen. Dabei können weitere bodenständige Arten und Formen angepflanzt werden. In der Regel haben Laubbäume von der Eigenart der Landschaft her eine dominierende Rolle einzunehmen. Auf Nadelbäume sollte grundsätzlich verzichtet werden.



## 6. Geplante Erschließung

### 6.1 Entwässerung

Eine Fachplanung zur Baumaßnahme wird noch aufgestellt. Der Entwässerungsanschluß erfolgt an die bestehende Kanalisation.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Eine Fachplanung hierzu erfolgt noch.

### 6.3 Stromversorgung

Der niederspannungsseitige Gebäudeanschluß erfolgt mittels Erdkabel. Die bestehende 20 KV-Freileitung wird verkabelt.

### 6.4 Gasversorgung

Gasanschlüsse werden zur Verfügung gestellt.

### 6.5 Fußgängersystem

Bürgersteige sind beidseitig an den Straßen mit ca. 1,50 m Breite geplant. Entlang der "Oberwaldstraße" und des "Bruchweges" ist der Bürgersteig einseitig durch bepflanzten Grünstreifen getrennt. Bestehende Fußwege aus der Baustufe II werden 2,0 - 3,0 m breit fortgeführt und zu einem Abschluß gebracht.

### 6.6 Straßen

Von der Kreisstraße Nr. 3731 wird vom bestehenden Knotenpunkt A aus das Plangebiet über die "Oberwaldstraße" in ca. 6,50 m Breite erschlossen. Entgegengesetzt erfolgt über den bestehenden "Bruchweg" eine Anbindung an die Bundesstraße Nr. 36. Diese Straßenbereiche werden verkehrsberuhigt angelegt.

Untergeordnet werden dann weitere Anliegerstraßen mit 5,50 - 6,50 m Breite ohne verkehrsberuhigende Maßnahmen aus der Baustufe II aufgenommen.

Am Scheitelpunkt N (Oberwaldstraße/Bruchweg) dient der bestehende "Bruchweg" nach Süden hin der landwirtschaftlichen Erschließung. Im übrigen soll eine Abschränkung erfolgen, um möglichen Durchgangsverkehr zur benachbarten kanadischen Siedlung zu unterbinden.

### 6.7 Ruhender Verkehr

Die öffentliche Parkierung mit zusammen 34 Stellplätzen ist in mehreren Bereichen geplant.

Neben den öffentlichen Parkplätzen ist hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur, insbesondere wegen den ausländischen Streitkräften und die damit abhängende Fahrzeugdichte, für jede zweite Wohneinheit auf dem Baugrundstück je ein Besucherstellplatz zusätzlich anzulegen.

## 6.8 Landwirtschaftlicher Bereich

Dieser wird durch landwirtschaftliche Wege in den äußeren Randbereichen der Bebauung erschlossen. Der im Westen geplante Weg ist als Haupteerschließung in die landwirtschaftliche Feldflur anzusehen.

## 7. Bauliche und sonstige Nutzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt überschlägig im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche der 1+2-gesch. Bauweise zwischen

0,25 bis 0,4 für GRZ

0,35 bis 0,8 für GFZ

Die maßgebende Zahl GRZ und GFZ ist durch Planeintrag festgelegt. Vergleichsdaten gehen aus der Tabelle "Städtebauliche Gebäudedaten" Seite 12 hervor.

Genehmigungsfertigung

## Inhaltsverzeichnis - Bebauungsvorschriften

I.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	Seite 0
II.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	Seite 1
2.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 1
2.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 2
2.3	Bauweise	Seite 2
2.4	Zahl der Wohnungen	Seite 2
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	Seite 2
2.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	Seite 2
2.7	Garagen und Stellplätze	Seite 2
2.8	Verkehrsflächen	Seite 3
2.9	Straßeneinmündungen - Sichtdreiecke	Seite 3
2.10	Versorgungsanlagen	Seite 3
2.11	Versorgungsanlagen	Seite 3
2.12	öffentliche Grünfläche	Seite 4
2.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 4
2.14	Pflanzgebote	Seite 4
2.15	Höhenlage der Verkehrsflächen, Gebäude u. sonst. Anlagen	Seite 4
2.16	Schallschutzmaßnahmen	Seite 5
III.	<u>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</u>	Seite 6
3.1	Dachgestaltung und Form	Seite 6
3.2	Höhe der Gebäudetraufen	Seite 7
3.3	Sockelhöhe	Seite 7
3.4	Höhe von Aufbauten	Seite 7
3.5	Gebäudelängsseite	Seite 7
3.6	Nebengebäude	Seite 7
3.7	An- und Vorbauten	Seite 7
3.8	Garagen	Seite 7
3.9	Fassadengestaltung	Seite 7
3.10	Abstände	Seite 8
3.11	Nebenanlagen	Seite 8
3.12	Abgrabungen und Aufschüttungen	Seite 8
3.13	Ein- und Ausfahrten - Garagen und Stellplätze	Seite 8
3.14	Grundstücksgestaltung	Seite 8
3.15	Einfriedigungen	Seite 9
3.16	Bauvorlagen	Seite 9