

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß der Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004, (BGBl. I Seite 833) durchgeführt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. B. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandesgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466), und der
- Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

festgesetzt:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**1. Zeichnerischer Teil**

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BauGB)**A Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten wie folgt festgelegt:

Gebiet A:	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Gebiet B:	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Gebiet C:	Besondere Bauweise, Einzelhäuser oder Hausgruppen (Kettenhäuser oder Reihenhäuser) zulässig. Bei Kettenhäusern sind die Gebäude und die Garagen auf der Grenze zu errichten.
Gebiet D:	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

B Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Bau NVO) zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

C Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind vorzugsweise auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig. Auf anderen Grundstücksflächen sind Garagen nach Maßgabe der LBauO zulässig. Zu allen Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

D Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes sind oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig.

E Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie darf eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m für die Herstellung von Erschließungsanlagen, insbesondere Betonrückenstützen $b = 15 \text{ cm}$, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

F Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoss muss mindestens + 0,60 m betragen und darf eine Höhe von + 1,20 m nicht übersteigen. Die LBauO § 2 Abs. 4 ist hierbei zu beachten.

Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen über die Höhe der Traufe erfüllt sind.

Die Oberkante der Traufe darf bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von + 4,50 m nicht überschreiten und muss mind. + 3,50 m betragen. (Vgl. Skizze)

Bei dreigeschossiger Bauweise darf die Oberkante der Traufe eine Höhe von + 7,00 m nicht überschreiten und muss mind. + 6,30 m betragen.

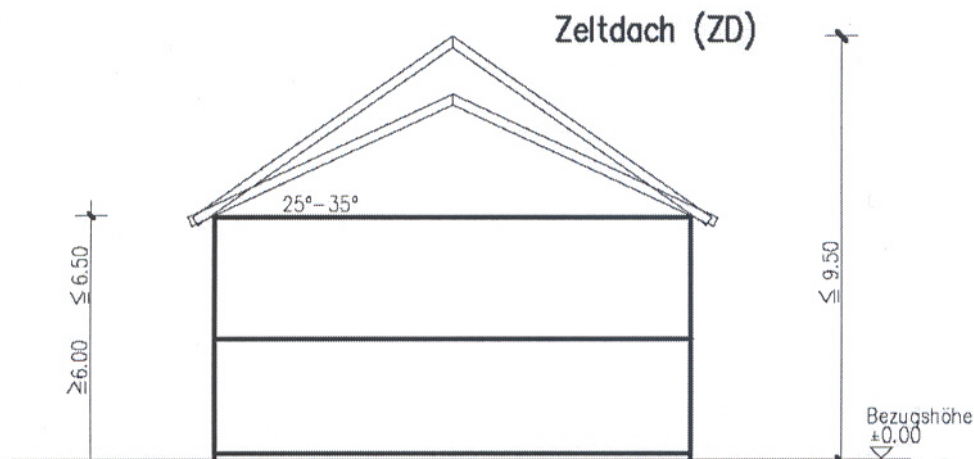
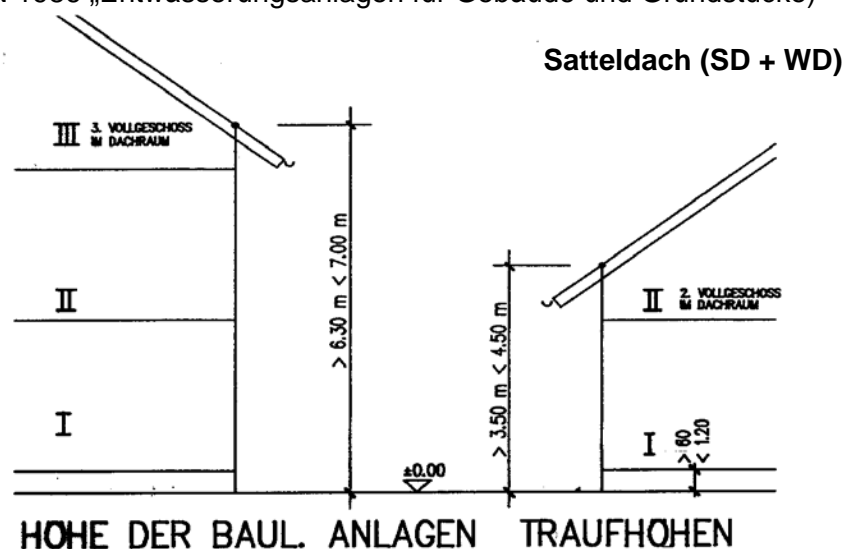
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei II 10,00 m, bei III beträgt sie 12,50 m.

Die Oberkante des Fertigbodens der Garagen darf eine Höhe von + 0,20 m nicht übersteigen.

Hinweis:

Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschliessen und zu entwässern. Für die im UG angeordneten Nassräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

(Vergl. DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“)



G Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BBauG)

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasserversickerung und Verdunstung mit drückendem Wasser bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu rechnen.

Hinweis:

Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.2.1 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

- 1 Die im Plan dargestellten, verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- 2 Der im Plan dargestellte Spielplatz ist auf mindestens 20% seiner Fläche in einer Dichte von 1 Gehölz pro 3 m² mit Bäumen (~ 2 %), Heistern (~ 8 %) und Sträuchern (~ 90 %) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die detaillierte Ausgestaltung des Platzes bleibt einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.
- 3 Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden spätestens 2 Jahre nach dem Abschluss der Gebietserschließung von der Ortsgemeinde durchgeführt.

2.2.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16

- 1 Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenabflusses und zum Ausgleich der Wasserführung soll der Brübelgraben, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, im Gebiet aufgeweitet und naturnah umgestaltet werden.

2.2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG

- 1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.
- 2 Die als Streuobstwiese ausgewiesene Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen, mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen.
- 3 Die als Dauergrünland ausgewiesene Fläche ist durch eine jährliche Schafbeweidung (ersatzweise Mahd) nach dem 15. Juni sowie eine Mahd im Spätsommer extensiv zu nutzen.
- 4 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 1 Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde durchgeführt.

2.2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sowie für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b

- 1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

- 2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m² mit Bäumen (~ 2 %), Heistern (~ 8 %) und Sträuchern (~ 90 %) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 4 Zur Straßenraumgestaltung sind die im Plan eingetragenen Bäume mit möglichst geringer Abweichung (max. 4,00 m) zur Darstellung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 5 Im Bereich der Grabenumgestaltung sind die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher entsprechend der Darstellung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Der ausgewiesene Unterhaltungsweg ist mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

- 6 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A. : Hochstämmige Obstbäume:
- Süßkirsche (Prunus avium),
alte heimische Sorten
 - Apfel (Malus domestica),
alte heimische Sorten
 - Birne (Pyrus communis) ,
alte heimische Sorten
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Walnuss (Juglans regia)
- B. : Einzelbäume:
- I. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Birke (Betula pendula)
- C. : Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
- D. : Wandbegrünung:
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus
tricuspidata "veitchii")
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Echter Wein (Vitis-Hybriden)
 - Clematisarten (Clematis spec.)
- E. : Bodendecker:
- Immergrün (Vinca minor)
 - Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
 - Johanniskraut (Hypericum calycinum)
 - Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
 - Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)
 - Lavendel (Lavendula angustifolia)
 - Rose (Rosa spec.)

- 7 Grasmischung zur Einsaat der extensiv genutzten Grünflächen und Wiesen; in Anlehnung an RSM 7

Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	10 %
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	10 %
Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata	20 %
Rotschwengel	Festuca rubra rubra	20 %
Gemeiner Schwingel	Festuca ovina	25 %
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne	5 %
Wiesenrispe	Poa pratensis	<u>10 %</u>
		100 %

Die Aussaatmenge beträgt 20 kg/ha.

- 8 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muß es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten 150 – 200 cm, Sträucher 60 – 100 cm groß sein.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

- 1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (ca. 4.300 m² Straßen- und Gehwegfläche abzgl. ca. 200 m² Bestand Straße und ca. 350 m² (700 m² x 0,5) Bestand Schotterweg sowie der Grabenverrohrung von ca. 80 m) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. III 1, IV 2, 4, 6 und 8, als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 - Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (ca. 1.000 m² x 0,67), gem. I 1 - 3 und IV 2, 6 und 8
 - Festsetzungen für Grabenumgestaltung (ca. 4.200 m² x 0,5), gem. II 1 und IV 5 – 8 und Unterhaltungsweg (ca. 600 m² x 0,67) gem. IV 5 und 7.
- 2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen (ca. 10.800 m²) werden neben den für die Grundstücke selbst geltenden Festsetzungen gem. III 1 und IV 1 und 2, 4, 6 und 8 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 - Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 800 m²), gem. IV 3 und IV 6 - IV 8.
 - die Ersatzmaßnahmen gem. Festsetzungen III 2 - 4, IV 3 und IV 6 - 8 auf den Parz. Pl. Nr. 613, 614/1 teilweise, 614/2, 632 und 632/2.
- 3 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt.

Hinweise und Empfehlungen

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern.
- 2 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 3 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 5 Das Mähgut sollte von den Dauergrünlandflächen entfernt werden.
- 6 Die Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht auf mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 7 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden
- 8 Auf der Streuobstwiese sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
- 9 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).
- 10 Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.
- 11 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
(GVBL. 1987 S. 48) in der Fassung vom 27. April 2005

A Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- oder Walmdächer gem. Planeintrag zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung z. T. zwingend, z. T. wahlweise vorgeschrieben.

Nebenfirste sollen mindestens 30 cm niedriger als der Hauptfirst sein.

Der Hauptfirst soll von einem Giebel zum anderen verlaufen. Krüppelwalme sind zulässig.

Die Festlegung der Firstrichtung gilt nicht für Garagen.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Anstelle von Satteldächern sind auch Zeltdächer zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Dach- und Walmlflächen müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.
- Die Wandhöhe der Traufe darf 6,50 m nicht überschreiten und muss mindestens 6,00 m betragen.
- Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m betragen.
- Die Dachneigung muss mindestens 25° und höchstens 35° betragen.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rot- oder brauntonige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue oder andersfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachbegrünung ist zulässig.

Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand soll an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur in Gebiet A + C. Im Gebiet B nicht zulässig.

Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Straßenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 3,50 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle.

Ausnahme: Bei Fledermausgauben wird die mittlere Breite gemessen.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

Zum öffentlichen Straßenraum sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.

Ihre Einzelgröße darf 1,50 m² nicht überschreiten.

B Besondere Anforderungen gestalterischer Art an baul. Anlagen und an Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr. 2 LBauO)

Beleuchtungs- und Werbeanlagen in einem Schutzstreifen von 30 m Breite parallel zur Bahnlinie sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für den Bahnverkehr entstehen.

C Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen oder naturnah zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzfläche benötigt werden. Stellflächen und Zufahrten sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben des Bebauungsplanes - 2.2 - sinngemäß.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A zu pflanzen und als Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (§ 86 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig, mit Ausnahme der Maßnahmen für Versickerungsmulden.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse zulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Maßnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Strasse angelegt werden.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

D Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen zu einer Höhe von 80 cm erlaubt.

Sonstige Gartenflächen, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig. Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,80 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.

Fichten und Tannen als Grenzplantungen sind unzulässig.

E Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jeweils auf den Grundstücken 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.