

STADT FREINSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
'IN DEN BOHNGÄRTEN, ÄNDERUNG III'**

◆ **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
◆ **BEGRÜNDUNG**

Fassung zur Anzeige gemäß § 11 BauGB
Stand: März 1998

erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim durch:

IMMISSIONSSCHUTZ STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG GdbR

TechnoPark
Sauerwiesen 2 ■ 67661 Kaiserslautern ■ Telefon 06301 / 37070 ■ Telefax 06301 / 37075



1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen, gemäß § 1 Abs.5 BauNVO,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

In der Planzeichnung werden Bereiche unterschieden, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt ist. Die Kennzeichnung '+D' (z.B. I+D oder II+D) bedeutet, daß ein *zusätzliches Vollgeschob* im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz *im Dachgeschob* des Gebäudes zulässig ist.

- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

7 Begriffsdefinitionen:

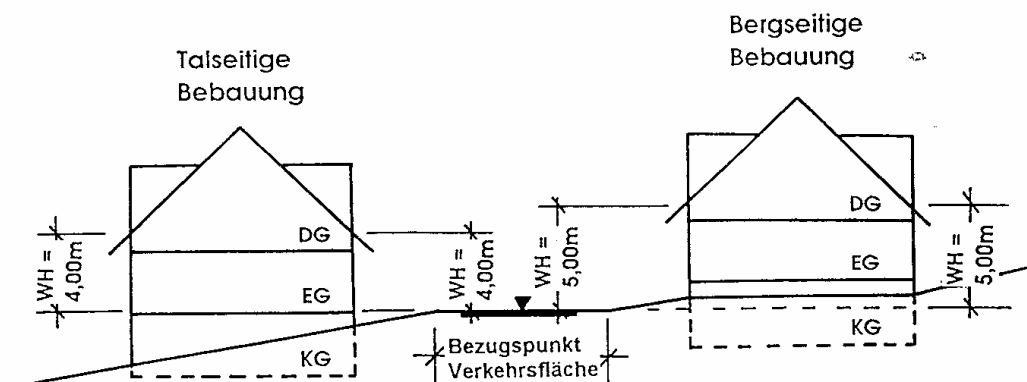
Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die 'Wandhöhe (WH)' definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion; bei Versprüngen in der Frontfassade gilt das größte Maß.

Grenzen die baulichen Anlagen an mehreren Seiten an Verkehrsflächen, so ist die Seite mit traufständiger Orientierung heranzuziehen.

Als 'Straßenoberfläche' wird die Höhe der Rohbaudecke der Straße bestimmt, gemessen in Gebäudemitte auf der Straßenbegrenzungslinie.

- 1.2.2.1 Für das Plangebiet wird die Wandhöhe als Höchstmaß folgendermaßen festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| 1. bei eingeschossiger Bauweise: | |
| und talseitiger Bebauung | 4,00 m |
| und bergseitiger Bebauung | 5,00 m |
| 2. bei zweigeschossiger Bauweise: | 6,80 m |



Auf der Hälfte der Wandlänge darf durch Zwerchhäuser oder Dachgauben die Wandhöhe überschritten werden (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4).

- 1.2.2.2 Ein Kniestock (Drempel) ist bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Teilbereiche **A₁**, **A₃**, **A₄**, **A₅**, **B**, **C₁**, **C₂**, **C₃**, **C₄**, **C₅**, **C₆**, **C₇**, und **C₈** die offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilbereichen **B**, **C₃**, **C₆** und **C₇** wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhäuser zugelassen werden.

In den Teilbereichen **C₂**, **C₄** und **C₅** sind dagegen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Teilbereich **A₂** ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Hausgruppen mit einer Länge von über 50m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Bei einer Doppelhausbebauung wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche **A 2, A 4, A 5 und C 1**. Hier betragen die Mindestgröße der Baugrundstücke generell 200 m².

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen auf den Grundstücken sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilbereich **C 4** sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In den Gebieten mit der Bezeichnung '**B**' und '**C₁**' können Garagen auch in Kellergeschossen (unterhalb der Geländeoberfläche) zugelassen werden. Ausnahmsweise kann die Grundfläche der Garagen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO in ihrer räumlichen Ausdehnung dabei die in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 50 % überschreiten, wenn durch eine ausreichende Erdüberdeckung des Garagendachs sichergestellt ist, daß dieses gemäß den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.1) gärtnerisch angelegt, gestaltet und instandgehalten werden können.

In allen anderen Gebieten sind Garagen nur oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

1. in Teilgebiet **A₁** sind 4 Wohneinheiten zulässig,
2. in Teilgebiet **A₃** sind 6 Wohneinheiten zulässig,
3. in den Teilgebieten mit der Bezeichnung '**B**' und '**C₁**' 4 Wohneinheiten,
4. in allen übrigen Teilgebieten 2 Wohnungen.

Über die o.g. Zahl hinaus können in den Teilgebieten '**B**' und '**C₁**' pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen mit einer Bruttowohnfläche von bis zu 50 m², in allen übrigen Teilgebieten maximal 1 Wohnung mit einer Bruttowohnfläche von bis zu 50 m² zugelassen werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; ANSCHLÜSSE ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

- 5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung '**VB**' sind als '*Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 STVO)*' entsprechend dieser Funktion in Form von Mischflächen auszubauen.
- 5.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung '**Fußweg**' sind entsprechend dieser Funktion für die fußläufige Erschließung des Baugebiets auszubauen. Der Ausbau kann befestigt oder unbefestigt erfolgen. Mischformen sind zulässig.
- 5.3 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung '**WW**' sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszubauen. Der Ausbau kann befestigt oder unbefestigt erfolgen. Mischformen sind zulässig.
- 5.4 Im Straßenraum sind öffentliche Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung '*Öffentliche Parkfläche*' festgesetzt. Diese sind unter Berücksichtigung von Einfahrtsbereichen,

Baumstandorten und sonstigen Zwangspunkten auszubauen. Anpassungen an die örtlichen Erfordernisse im Rahmen der Ausbauplanung sind zulässig.

- 5.5 Böschungen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von 1,5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, können auch auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Dies gilt sowohl für notwendige Aufschüttungen als auch für Abgrabungen.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB räumen die Grundstückseigentümer der Stadt Freinsheim zur Befestigung der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen das Recht ein, maximal 0,20 m der Privatgrundstücke in Anspruch zu nehmen (auch Anböschungrecht).¹

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Ortsrandeingrünung
- Verkehrsgrün
Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'VG Verkehrsgrün' in dem westlichem Abschnitt der Dr. Kausch Straße wird ein Überfahrtsrecht zu den Grundstücken 5644/1, 5644/2 und 5644/3, 5644/4 und 5645/1 festgesetzt.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Gemäß den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags wird auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrags (Punkt 9.1 und 9.2) festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen.

¹ Dieses Recht ist in der Urkunde zur gesetzlichen Umlegung des Baugebietes mit aufzunehmen.

- 8.2. Die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer sollten über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Teichen und Mulden aufgefangen und soweit wie möglich als Brauchwasser wiederverwendet werden. Ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist vorzusehen.

9. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a) und b) BauGB)

- 9.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind locker mit standortgerechten Gehölzen nach der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 1) sowie mit landschaftstypischen Obstgehölzen zu bepflanzen und einer gelenkten Sukzession zu überlassen (vgl. auch Punkt 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- 9.2 In den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind pro 100 m laufender Straßenlänge mindestens 8 einheimische Laubbäume aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 3) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung eingetragene Standorte sind hierbei anzurechnen.
- 9.3 Auf den Baugrundstücken ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Darüber hinaus ist pro 80 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubb Baum aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 4) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.4 Fensterlose Wände ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen. Entsprechende Kletterpflanzen sind der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 5) zu entnehmen.
- 9.5 Die nach Punkt 8.2 und 8.3 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

1. Stammumfang 18 cm,
2. Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m (außer bei Obstbäumen),
3. durchgehender Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Auswahl dieser Bäume muß gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzliste erfolgen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

- 9.6 Für Bepflanzungen, die über den unter Punkt 8.1 bis 8.4 beschriebenen Mindestumfang hinausgehen, sind vorwiegend einheimische Laubgehölze aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste sowie sonstige einheimische, standortgerechte Laubgehölze - auch Obstbäume - zu verwenden.

10. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

Im Bereich des Plangebiets ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die planmäßige Erforschung dieser Fundstellen liegt aus historischen, wissenschaftlichen und heimatkundlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege hierüber zu unterrichten, damit die wissenschaftlichen Grabungen in Absprache mit den Bauherren und Baufirmen planmäßig gemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können.

Eventuelle Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

INHALT:

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
- 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 DACHFORM

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer und aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Abwalmungen sind gestattet.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Länge der Hälfte des Hauptfirstes.

1.2 DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die einzelnen Teile des Plangebiets festgesetzt. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

Für Garagen und Nebengebäude beträgt die Dachneigung 25° - 48°.

1.3 DACHEINDECKUNG

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen. Als Farbgebung sind rote bis rotbraune Farbtöne vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Für Garagen und Carports können ausnahmsweise auch andere Dacheindeckungen (z.B. Kunststoff, Trapezblech o.ä.) verwendet werden, sofern sich diese gestalterisch in die Umgebung einpassen.

1.4 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen.

1.5 DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER

Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m² Glasfläche sind nur auf den dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Straßenseiten zulässig.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m² Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.6 TRAUFAUSBILDUNG UND REGENRINNEN

Für die Ausbildung der Traufen sind Kastengesimse nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf an der Traufe sowie am Ortgang 20 cm nicht unterschreiten. Die zulässige Obergrenze liegt bei 50 cm. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich.

Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche mit der Dachhaut orthogonal zum aufgehenden Mauerwerk.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

1.7 TECHNISCHE ANBAUTEN

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt, sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig an Seiten von baulichen Anlagen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet sind, möglichst flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Ein Abstand zwischen der Solaranlage und der Dachhaut (z.B. zur Hinterlüftung der Solarzellen) ist unzulässig.

1.8 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, gelbe Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder eloxierten Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

1.9 FARBGEBUNG

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastellöne) zulässig.

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

1.10 FENSTERFORMATE

Alle Fenster müssen auf den den Verkehrsflächen zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist so groß oder größer als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden.

In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk oder Beton mit einer Mindestbreite von 20 cm oder Holz mit einer Mindestbreite von 12 cm voneinander getrennt sein.

1.11 GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Abweichungen in geringfügigem Umfang können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Laubgehölze aus der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrags (Punkt 9.4) zu verwenden.

- 2.2 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzte Flächen sowie Garagenzufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige (wasserundurchlässige) Befestigung zulässig bis zu einer Obergrenze von 40 m² pro Grundstück.

- 2.3 Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig. Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert unterzubringen.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1 Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig, sofern sie nicht als Mauern ausgeführt werden.

Mauern in diesem Bereich sind nur auf einer Länge von höchstens 5,0 m und mit einer Höhe von maximal 2,0 m zur Abschirmung eines Sitzbereiches zulässig.

- 3.2 Einfriedungen nach Punkt 3.1, 2. Abschnitt (vgl. vor) sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Verbretterung, als Maschendrahtzäune oder als natürliche oder geschnittene Hecken auszuführen.

Für die Ausführung von Mauern nach Punkt 3.1, 3. Abschnitt gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden (vgl. Punkte 1.8, 1.9).

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Über die entsprechende Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 8) sind die folgenden Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Gehölze für die freie Landschaft

Bäume:

Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina

2. Obstwiese

Obstbäume landschaftstypischer Sorten

Wieseneinsaat mit einer Landschaftsrassenmischung mit Kräutern

3. Gehölze für die Straßenraumgestaltung

Hochstämme:

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

niedrige Gehölze:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Heckenkirsche	Lonicera pileata

Efeu

Spierstrauch

Hedera helix

Spirea spec.

4. Pflanzen für private Freiräume

Hochstämme:

Obstbäume

Vogelbeere

Birke

Spitzahorn

Sorbus aucuparia

Betula pendula

Acer platanoides

Sträucher:

wie Nr. 1 sowie zusätzlich

Falscher Jasmin

Kornelkirsche

Felsenbirne

Weigelle

Philadelphus spec.

Cornus mas

Amelanchier lamarckii

Weigelia spec.

5. Klettergehölze

Efeu

Wilder Wein

Waldrebe

Jelängerjelieber

Hedera helix

Parthenocissus spec.

Clematis spec.

Lonicera spec.