

PLANZEICHENERLAUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planenschrift wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 D.G.-VerAnG v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481) und der
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

festgesetzt:

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

M	Mischgebiet (§ 6 BauVO)
---	-------------------------

Das Mischgebiet (§ 6 BauVO) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauVO in Mi-1 und Mi-2 gegliedert:

Mi-1 – Mischgebiet 1 (§ 6 BauVO)
Im Mischgebiet 1 (Mi-1) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauVO Wohngebäude nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden.

Nach § 1 Abs. 5 BauVO wird folgendes festgesetzt:
Die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung – Vergangsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauVO) ist unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauVO wird folgendes festgesetzt:
Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergangsstätten (§ 6 Abs. 3 BauVO) sind unzulässig.

Mi-2 – Mischgebiet 2 (§ 6 BauVO)
Im Mischgebiet 2 (Mi-2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauVO sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn es sich um Gewerbebetriebe handelt, die das Wohnen nicht stören.

Nach § 1 Abs. 5 BauVO wird folgendes festgesetzt:
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen – Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauVO) – Cafés/Bäckereien (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauVO) – Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO) – Vergangsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauVO) sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauVO wird folgendes festgesetzt:
Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergangsstätten (§ 6 Abs. 3 BauVO) sind unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16, 17, 19 BauVO)
GR max 150 qm	maximal zulässige Grundfläche (§ 16, 19 BauVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Höchstwert, der ausnutzbar ist, soweit die Festsetzung der überbauten Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

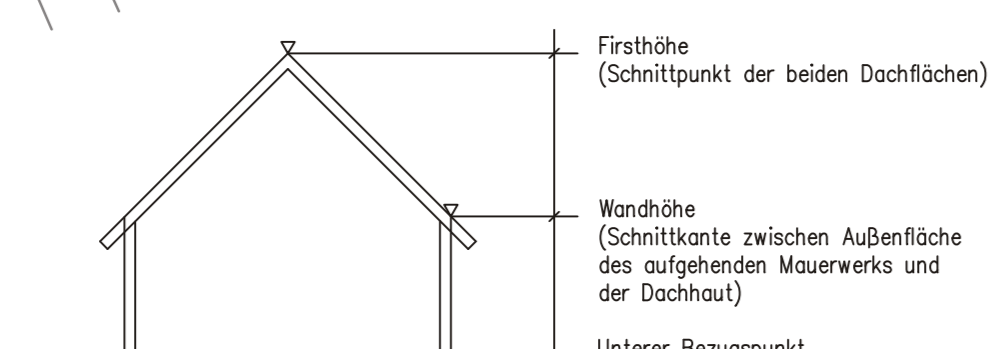
Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO genannten Anlagen im Mi-1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im Mi-2 darf die festgesetzte GRZ um maximal 0,1 überschritten werden. Bei Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR max) darf diese durch die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO genannten Anlagen um maximal 50 m² überschritten werden.

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauVO)
MH 6,50 m im Mi-1 MH 5,50 m im Mi-2	Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
FH 10,50 m im Mi-1 FH 9,50 m im Mi-2	Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die in der Planzeichnung höhermäßig festgesetzte Oberkante der Verkehrsfläche, in der jeweiligen Bauweise zugeordnet ist.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut (Definition gem. § 9 Abs. 4 Satz 2 ff BauVO).

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schnittkante der beiden Dachflächen.



2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFACHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- o Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- o abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO) mit Baukörpern über 50 Meter Länge

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
Hauptfrüchtlänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

3. STELLEPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 Abs. 5, 12 Abs. 6 BauVO, § 23 Abs. 5 BauVO)

Oberfläche Garage, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der unmittelbaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 30 m² sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

4. HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)

M	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)
---	--

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist entlang der Landesstraße 520 die Bauverbotszone von 10,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, anzuhalten.

6. VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberechtigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugang (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen gemäß FUL Programmteil VI, Grundlandvariante 3

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)

Öffentliche Grünfläche

Die in der Planzeichnung eingezeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung (G) sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung eingezeichneten privaten Grünflächen sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen, sofern diese nicht mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überlagert sind. Sie sind mit mittel- bis großkrönigen Laubbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebiete können angerechnet werden. Es sind je 100 m² zu bepflanzen Fläche ein Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Bei allen Abtragungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus ist der Boden in Metern bis maximal 2 m Schichttiefe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Verwitterung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem natürlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Das auf den bebauten und versiegelten Grundstücksflächen und versiegelten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in zentrale Anlagen zur Regenwasserabführung und Versickerung (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO) einzuleiten. Durch die Verdunstung und Versickerung ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen bzw. verdunstet in den Vorflutkörper einzufließen.

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Den durch den Bebauungsplan verschonten Flächen in Boden, Natur und Landschaft werden gemäß landspezifischer Regelungen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gewinne-Törrensweise zugeordnet.

Dazu sind auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den gemeindefreien Grundstücken (Flurstücknum. 1451 und 1453) folgende Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorzunehmen:

Umwandlung der intensiv ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche zwischen den Gräben in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mittlerer Standorte gemäß den Grundzügen für die Erhaltung, Pflege und Nutzung von Streuobstwiesen – Grünlandvariante 3 – des Förderprogrammes Umweltschonende Landwirtschaft (FUL), Programmteil VI (vgl. dazu auch Anlage 1 zum Landespezifischen Planungsbeitrag).

Vorzunehmen ist die Einssart einer artenreichen Wessensartmischung mit hohem Anteil kräutler Pflanzen (nur auf der Ackerfläche) und des Anpflanzens von Obstbaumhochstämmen im Abstand von 15 x 15 m (mittlere Pflanzdichte von ca. 14 Bäumen pro Hektar).

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Grundstück-Land zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

12. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauVO)

Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauVO)

Innenteil des in der Planzeichnung mit der Signatur-Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereichs sind die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen an der Nordseite bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmittellinie oder 520 m entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109. Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 sowie bei einem Abstand zwischen 20 und 50 m von der Straßenmittellinie des L 520 entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baueingangsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Beim Bau von Wohnungen sind für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume schalldämmende Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne dass der angestrebte Innenraumpegel überschritten wird. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmwerte zu berücksichtigen.

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Garten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Für das Mi-1 gilt:
Pro 250 m² Grundstücksfläche, die nicht zur Erschließung benötigt wird, sind mindestens ein mittel- bis großkröniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebiete können angerechnet werden.

Für das Mi-2 gilt:
Pro Grundstück sind bei Einzelhäusern mindestens zwei, bei Doppelhäusern mindestens ein mittel- bis großkröniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebiete können angerechnet werden.

Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzflächen sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAL-GI-4 zu schützen. Die Traubenernte von Bäumen sind in Versiegelung sowie von Aufschüttung und Abtragung frei zu halten. Im Falle des Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

14. PFLANZLISTEN (VORSCHLAGSLISTEN; NICHT ABSCHLIESSEND)

Unter Berücksichtigung der natur- und kulturellen typischen Gegebenheiten sowie des Nachbarrechtsgesetzes stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

- Bäume erster Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Castanea sativa (Eskalanthe)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Trockeneiche)
Meppilus germanica (Mispel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Birnleinsrose)
Rosa rugosa (Wälsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Schilweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher
Cornus sanguinea (Horttriegel)
Corylus avellana (Eingriffeliger Weibdorn)
Cytisus scoparius (Besenroggen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenrosche)
Phytolacca fruticosa (Schlehdorn)
Rosa rugosa (Wälsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Schilweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Kirscharten:
Größe schwarze Knappekirsche
Hedelfinger Rieser
Langstieliger Kirsche
Schäferkirsche
Kaiser Wilhelm
Rote Sternkirsche
Zwischen:
Bärlauch
Frühweilsche
Hausweitsche

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN UND STUTZMAUERN, SOWIE SE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)

Auf den privaten Grundstücken bereits des Straßenkörpers ist ein 0,50 m breiter Gehölzstreifen für Aufschüttungen, Abräumungen, Fundamente o.ä. zur Herstellung des Straßenkörpers freizuhalten.

16. ZUGEREGNET GEMÄSS § 9 ABS. 1A BAUGEBIET DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN FÜR MINDERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, AUF DENEN EINGRIFFE ZU ERWARTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)

1. Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche inkl. Parkplätzen und Fuß- und Radwege, 3,250 m² Eingriffsvolumen, entspricht 27% des gesamten Eingriffsvolumens) werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Die Anlage öffentlicher Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Wessenssaat (475 m² entspricht 47% m² Ausgleichsvolumen) im Plangebiet zu 100 %

Die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Bereich der Flurstücke 1451 und 1453 außerhalb des Plangebietes entsprechend der o.g. Festsetzungen für diese Flächen zu 27 % (2.755 m² Ausgleichsvolumen).

2. Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen (max. zulässige Versiegelung 6728 m², entspricht 73 % des gesamten Eingriffsvolumens) werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Die Anlage privater Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Wessenssaat (190 m² entspricht 110% m² Ausgleichsvolumen) im Plangebiet zu 100 %

Die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese im Bereich der Flurstücke 1451 und 1453 außerhalb des Plangebietes entsprechend der o.g. Festsetzungen für diese Flächen zu 73 % (7.158 m² Ausgleichsvolumen).

Dabei werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen gemäß § 135a BauGB von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, unterschiedlicher Bauweise

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung und zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen

Höheanlage bei Festsetzungen (mit Bezug zur Baufläche) (§ 9 Abs. 2 BauVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Höheanlage

Bestehende Flurstücksgrenze mit Nummer

Vermessung in Metern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARAKTERE

Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl bzw. maximale Grundfläche	
Bauweise	Wand- und Firsthöhe

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 88 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481) i.V. mit § 9 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt:

B 1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

DACHFORM
Es sind Satteldächer, aus Satteldächern zusammen gesetzte Dächer sowie Walmdächer zulässig. Auf gewerblich genutzten Gebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

DACHNEIGUNG
Die Dachneigung der Hauptbaukörper wird wie folgt festgesetzt:
Mi-2 mind. 25°

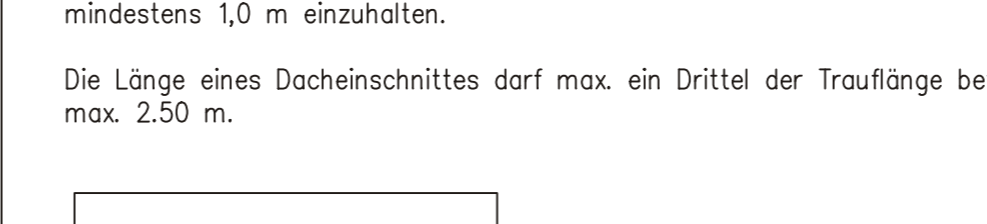
Für die in den Abstandsflächen zulässigen Garagen und sonstigen Gebäude nach § 8 Abs. 9 LBO sind geringere Dachneigungen (2° 20') zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

DACHENDECKUNG
Es sind Ziegel- oder Betondachsteine und Metallendeckungen ähnlich den RAL-Farben 2001, 3000-3013 ohne 3007 und 3012, 8022-8025 ohne 8028 und 8014, 8023-8025 sowie Ziegel in Naturrot, Gra, Sommerdackelton und Folienoberflächen zulässig.

DACHAUFBAUEN UND DACHENSCHNITTE (NUR MI-2 UND WOHNGEBÄUDE IM MI-1)
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dachenschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie entweder auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze) oder sie müssen eine einheitliche Höhe aufweisen; vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Länge eines Dachenschnitts darf max. ein Drittel der Traufbreite betragen, jedoch max. 2,50 m.



DACHBEREICHEN (NUR MI-2 UND WOHNGEBÄUDE IM MI-1)
Dachoberstände sind am Ortsgang bis zu 0,4 m und an der Traufe bis zu 0,6 m zulässig (senkrecht zur Außenkante Fassade gemessen).

Größere Überstände sind ausnahmsweise zur Überdeckung von Balkonen, Loggien, Eingängen und Fassadeinsparungen bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge zulässig.

DACHFLÄCHENFENSTER/DACHVERGLASUNG (NUR MI-2 UND WOHNGEBÄUDE IM MI-1)
Dachflächenfenster sind in einer Dachfläche entweder auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden oder die gleiche Höhe aufweisen (vgl. obenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dachenschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens 1/2 der Traufbreite dieser Dachseite betragen.

FASSADENGESTALTUNG
Für Wohngebäude ist die Verkleidung der Fassade mit Kunststoff, Eternit, Faserzement oder Keramik nicht zulässig.

An großen festliegenden Wänden und Fassaden sind im Mischgebiet 1 (Mi-1) ab einer Fläche von > 30 m² die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.

WERBENANLAGEN
Wechselrichtelanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

B 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, DER VORGÄRGEN, STELLENPLATZE UND EINWIRKUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Zufahrten und KFZ-Stellplätze sind, sofern keine Gefahr des Entwegens von Schadstoffen in das Grundwasser besteht, mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Es sind gemäß der Planfläche des landspezifischen Beitrags je 10 Stellplätze ein großkröniger einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Lagerflächen sind durch ein mindestens 1,80 m hohe Absperrung oder einen anderen wirksamen Sichtschutz optisch abzugrenzen.

Lagerflächen, die nicht zur Lagerung von bodenschädlichen Stoffen genutzt werden, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Müllbehälter sind nur mit Sichtschutz oder in Nebenanlagen zulässig.

Nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Mi-2). Sie dürfen nicht als Arbeits- oder als Lagerflächen benutzt werden.

ENTWÜRDNUNGEN
Mi-1
Die Grundstücke dürfen mit Mauern, Zäunen aus Metall oder Holz, jeweils mit einer Vorpflanzung, bis zu einer Höhe von max. 2,0 m eingegrenzt werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

Mi-2
Zur Straßenverkehrsfläche hin sowie an den seitlichen Grenzen bis zur Vorderkante des Gebäudes dürfen die Grundstücke bis maximal 1,20 m Höhe eingegrenzt werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit max. 2,00 m hohen Einheitszäunen und Hecken eingegrenzt werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

EMPFLEHUNGEN

E 1. BELAGSGESTALTUNG DER PRIVATEN FLÄCHEN
Die Oberflächenverriegelung auf privaten Grundstücken sollte auf die erschließungstechnisch notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollten mit einem Pflasterbelag (z.B. Natursteinpflaster, betonestriertes Pflaster, Rosengitter, Pflaster mit breiten Grünflächen) oder mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

E 2. REGENWASSERWIRTSCHA