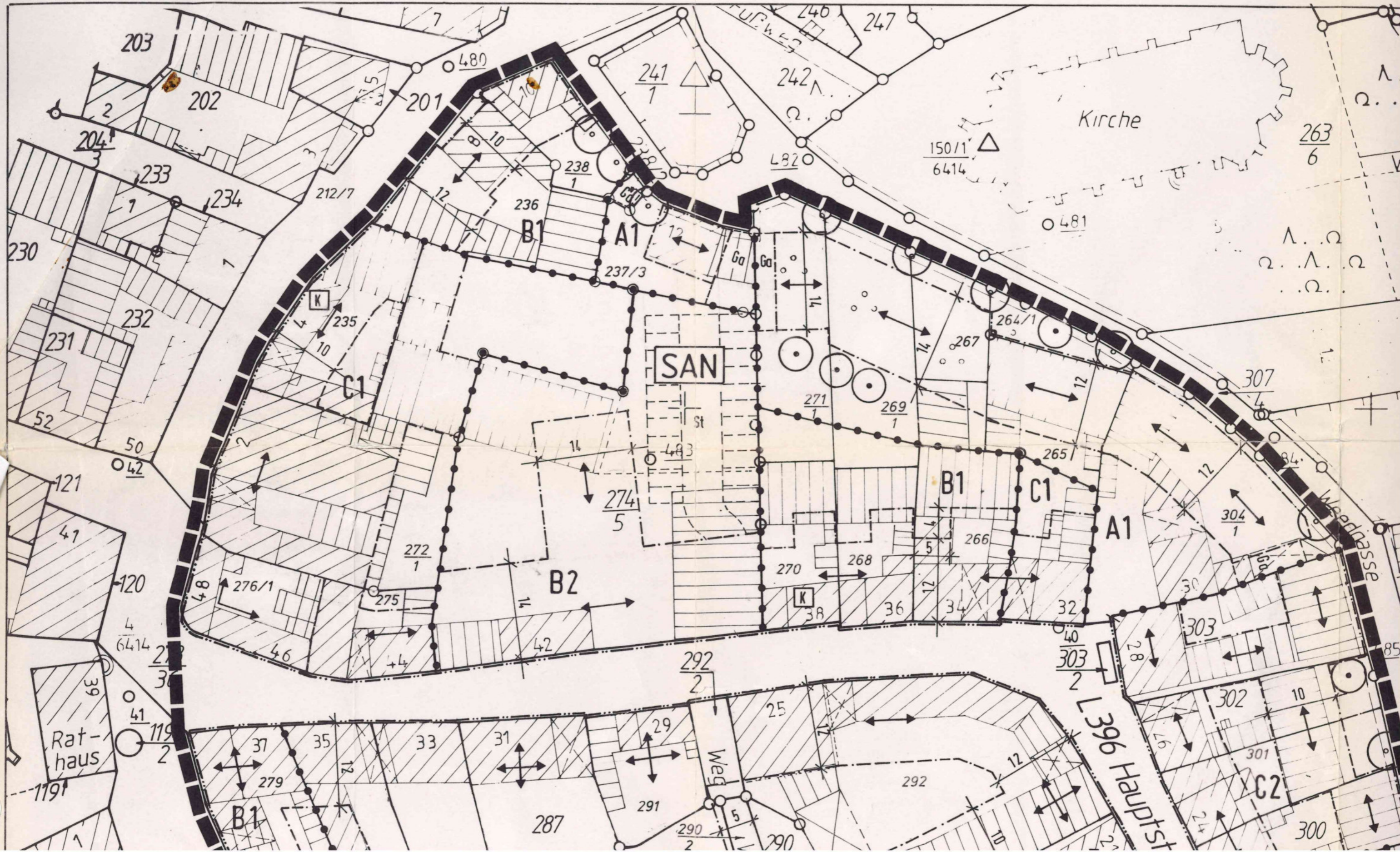


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern II“

GEMEINDE GÖLLHEIM



GÖLLHEIM

BEBAUUNGSPLAN



A1

MI	II
0,6	(1,2)
o	SD 40±5°

B1

MI	II
0,6	(1,2)
g	SD 40±5°

B2

MI	III TH Straße höchst. 7,0m
0,6	(1,2)
g	gD

C1

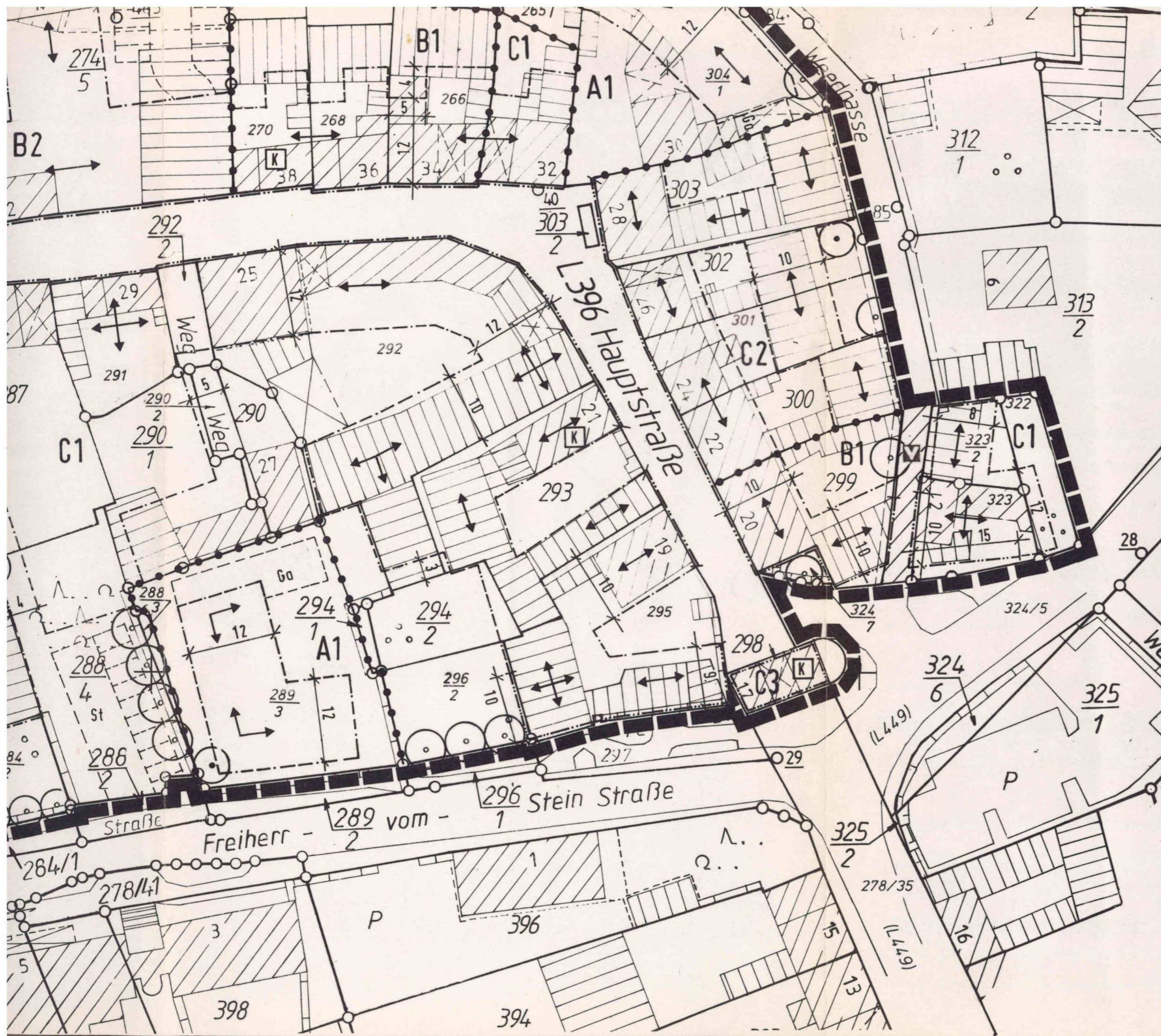
MI	II
0,6	(1,2)
-	SD 40±5°

C2

MI	II
0,7	(1,2)
-	SD 40±5°

C3

MI	II
0,9	(1,2)
a	gD



MI	II	MI	II
0,6	1,2	0,7	1,2
	SD 40±5°		SD 40±5°

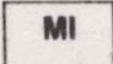
C3

MI	II
0,9	1,2
a	gD

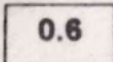
Füllschema der Nutzungsschablonen

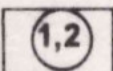
Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

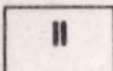
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

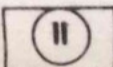
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO
-Beispiel-

 Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
-Beispiel-

TH Traufhöhe

 Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
(§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

 Zahl der Vollgeschosse - zwingend
(§§ 16 Abs.4, 20 BauNVO)

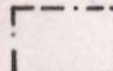
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

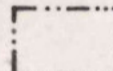
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

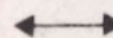
o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

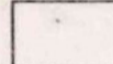
a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

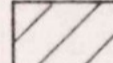
 Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche
(§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)


 Baulinie mit Darstellung der überbaubaren Fläche
(§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

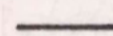
 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung verbindlich

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)

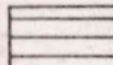
 Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

 Straßenbegrenzungslinie


FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)


 Flächen für Versorgungsanlagen,

 Zweckbestimmung: Trafoanlage

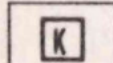
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)


 zu erhaltender Baum

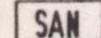
 zu pflanzender Baum

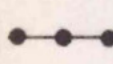
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

 Kulturdenkmal

SONSTIGES

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

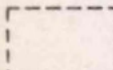
 Teil des Sanierungsgebietes (nach § 172 Abs.1 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

40±5° Dachneigung (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauNVO)

SD Satteldach

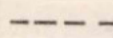
gD geneigtes Dach

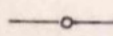
 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Ga hier: Garagen

St hier: Stellplätze

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde/Stadt.....hat
.....die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
BauGB erfolgte am

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
BauGB wurde am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. BETEILIGUNG DER BÜRGER:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am

5. KATASTERAMT:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen
dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Stand der Katasterunterlagen.....

6. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung
.....in der Zeit vom
..... bis zum aus.
..... bis zum aus.
..... bis zum aus.

7. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat
gegengängiger Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan
seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

8. ANZEIGEVERFAHREN:

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am
leitet.
Die Frist zur Geltendmachung von Verletzungen von Rechten
am

9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

IVO)

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

16 Abs.2, 19 BauNVO)

§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

e Höchstgrenze
VO) -Beispiel-

e - zwingend
VO)

EN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

2 Abs.2 BauNVO)

se (§ 22 Abs.3 BauNVO)

se (§22 Abs. 4 BauNVO)

llung der überbaubaren Fläche
NVO)

ng der überbaubaren Fläche
NVO)

n Anlagen, Hauptfirstrichtung verbindlich

11. BauGB)

en mit Gehwegen

nderer Zweckbestimmung:

erkehrsberuhigter Bereich

inie

AGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND R ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

gsanlagen,

rafoanlage

ON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTI- IGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

LTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

SONSTIGES



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)



Teil des Sanierungsgebietes (nachrichtlich)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

40±5°

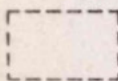
Dachneigung (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

SD

Satteldach

gD

geneigtes Dach



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

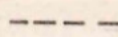
Ga

hier: Garagen

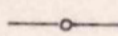
St

hier: Stellplätze

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Flurstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde/Stadt.....hat in seiner Sitzung am
.....die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

(Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1
BauGB erfolgte am

(Bürgermeister)

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1
BauGB wurde am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

(Bürgermeister)

4. BETEILIGUNG DER BÜRGER:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am

(Bürgermeister)

5.KATASTERAMT:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit
dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Stand der Katasterunterlagen....., den.....

(Katasteramt)

6. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung vom
.....in der Zeit vom
..... bis zum aus.
..... bis zum aus.
..... bis zum aus.

(Bürgermeister)

7. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat nach voran-
gegangener Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan in
seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

(Bürgermeister)

8. ANZEIGEVERFAHREN:

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am einge-
leitet.
Die Frist zur Geltendmachung von Verletzungen von Rechtsvorschriften endete
am

(Bürgermeister)

Bebauungsplan „Alter Ortskern II“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) in der derzeit gültigen Fassung.

In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132 in der derzeit gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach §9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO

INHALT:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Stellung der baulichen Anlagen
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit 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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiet (gemäß § 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Spielhallen/Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.

Die **Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO** werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes und sind somit **nicht zulässig**.

Nach § 1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, daß sonstige Gewerbebetriebe nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und /oder an den ausgewiesenen Standorten zulässig. Bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In dem im Plan mit C 3 (Kulturdenkmal „Kerzenheimer Tor“) gekennzeichnete Bereich darf auf die nördliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Erker, Treppenhäuser, Wintergärten und Pergolen können, wenn sie in Verbindung mit dem Gebäude stehen, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und bis zu einer Länge von einem Drittel der Bauteillänge, höchstens jedoch 5 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, solange der öffentliche Verkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist das nächstgelegene, vorhandene Gehwegniveau. Bei Gehwegneigungen gilt das NN-Maß des mittleren Punktes der Grundstücksfront am Gehweg. Bei rückwärtigen Gebäuden darf die Höhenentwicklung des Gebäudes um

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässiger Traufpunkt (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Traufpunkt als Mindest- und Höchstgrenze:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| a) eingeschossige Bauweise | TP 3,50 m / 4,0 m |
| b) zweigeschossige Bauweise | TP 6,00 m / 7,0 m |
| c) dreigeschossige Bauweise | TP 8,50 m / 10,0 m |

Im mit B2 gekennzeichneten Bereich darf die festgesetzte straßenseitige Traufhöhe von 7,00 m auf einer Länge von einem Drittel mittig in der Fassadenfront unterbrochen und um 3,50 m erhöht werden.

Firsthöhe als Höchstgrenze:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| a) eingeschossige Bauweise | FH 9,00 m |
| b) zweigeschossige Bauweise | FH 13,00 m |
| c) dreigeschossige Bauweise | FH 16,00 m |

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen bis zu 70% der Grundstücksflächen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden Flächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen (bevorzugt mit Pflanzen und Gehölzen der Listen 1 bis 3 gemäß der Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

6. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich sowie das Durchschneiden des Wurzelbereiches mit Leitungsgräben sind zu unterlassen.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind generell standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Bäume 2. Ordnung (Hochstämme, dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 16-20 cm (geeignete Arten gemäß der Vorschlagsliste Nr. 1 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen), zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Pro 200 qm nicht durch Gebäude überbauter privater Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm (gemäß der Vorschlagsliste Nr. 1 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen) bzw. ein Obstbaum (Hochstamm, landschaftstypische Sorten

(gemäß der Vorschlagsliste Nr. 2 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffnungslose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 qm durch Rank- und Kletterpflanzen (siehe Artenliste 3 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Begrünung von flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

7. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN IN VERBINDUNG MIT MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWIE FLACHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr. 25 a,b in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. § 86 LBauO)

Pro 6 Stellplätze für PKW ist im Parkplatzbereich zusätzlich ein großkroniger Baum gemäß o.a. Pflanzqualität zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 4 qm unbefestigt und dauerhaft durch Staudenpflanzungen oder Sukzession begrünt sein. (gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen.)

Die Parkplätze und andere neu anzulegende Befestigungsflächen im Baugebiet dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Materialien (Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu befestigen, deren Abflußbeiwert höchstens 0,6 beträgt.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Zum Vergleich einige Abflußbeiwerte unterschiedlicher Oberflächen:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| • Asphaltflächen | 0,85 - 0,90 |
| • offenes Reihenpflaster | 0,25 - 0,60 |
| • Kieswege | 0,15 - 0,30 |
| • Gartenflächen | 0,05 - 0,10 |

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser und die übrigen abfließenden Niederschlagswasser der Versiegelungsflächen sollen dezentral in Zisternen gesammelt oder auf den Grundstücken zur Versickerung/Verdunstung (Gartenteiche) gebracht werden. Eine Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist denkbar. Der Abfluß des Zisternenwassers ist durch Minimierung des Abflußrohres in halber Höhe der Zisterne zu drosseln. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte pro 100 qm Dachfläche 2 cbm, mindestens jedoch 2 cbm betragen.

Die Versickerungs- und Rückhalteanlagen sind durch einen Überlauf an Kanalisation anzuschließen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. März 1995 (GVBl. S.19) in Kraft seit 1. April 1995

INHALT

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen**
- 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
- 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 GEBÄUDEAUSSENWÄNDE

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

1.2 DACHGESTALTUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme für Garagen - generell nur geneigte Dächer zulässig.

Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern auszubilden.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden, kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile am Dach auch Zinkblech oder Kupfereindeckungen zugelassen werden.

1.3 DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung beträgt generell $40^\circ \pm 5^\circ$. Für untergeordnete Bauteile und wenn die umgebende Bebauung dies erfordert, sind auch höhere Dachneigungen zulässig.

1.4 BELICHTUNG DES DACHRAUMES

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Unzulässig sind Dachflächenfenster mit einer Höhe und Breite von mehr als 125 cm. Gauben mit Flachdach sind nur an Neubauten zulässig.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit einer Breite von mehr als 50 cm sind grundsätzlich nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten oder von dort nicht einsehbaren Seiten des Daches zulässig.

Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen, jedoch nicht mehr als 3,50 m.

Mehrere Dachflächenfenster haben zueinander mindestens einen Abstand von 0,5 m, sie halten in derselben Dachfläche stets die gleiche Höhe.

Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,50 m oder $\frac{1}{3}$ der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebel dreieck) ist stets größer als ihre Breite.

1.5 FASSADENGESTALTUNG

Öffnungslose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 qm durch Rank- und Kletterpflanzen (siehe Artenliste 3 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

1.6 FASSADENÖFFNUNGEN

Die Fassade ist durch Fenster und Türen vertikal und horizontal zu gliedern. Die Fenster übereinander liegender Geschosse müssen in Fensterachsen übereinander sitzen.

Fenster und Türen müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind durch Pfeiler zu untergliedern.

1.7 SOCKEL

Gebäude haben eine Sockelhöhe von maximal 100 cm, gemessen von der Oberkante Fahrbahn der am nächsten gelegenen öffentlichen Erschließungsfläche.

1.8 PUTZ UND FASSADENVERKLEIDUNG

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, helle Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischen Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

1.9 FARBEN

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zulässig.

Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben gestaltet werden.

1.10 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

Werbeanlagen und Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen. Prägende und gliedernde Architekturteile wie Gesimse, Bänder, Gewände etc. dürfen von Werbeanlagen und Automaten nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 40cm nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge zulässig, die eigenbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden.

Ausleger sind nur als Flachtransparente, die angestrahlt werden, zulässig. Ihre Größe darf eine Höhe von 120 cm und eine Breite von 80 cm nicht überschreiten. Ausleger dürfen nur bis zur halben Höhe des ersten Obergeschoßfensters am Gebäude angebracht werden.

Zulässig sind insbesondere auch schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen ohne direkte Beleuchtung (besonders an historischen Fassaden). Auf Putz gemalte Schrift. Hinterleuchtete Hohlschrift (Einzelbuchstaben) aus patiniertem Metall.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
3. Lichtwerbung in grellen Farben
4. Bandartige Leuchttransparente

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBau0)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.
Für betrieblich oder ähnlich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.
- 2.2 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.
- 2.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind sie zu begrünen.
- 2.4 Pro 6 Stellplätze für PKW ist im Parkplatzbereich zusätzlich ein großkroniger Baum gemäß o.a. Pflanzqualität zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 4 qm unbefestigt und dauerhaft durch Staudenpflanzungen oder Sukzession begrünt sein. (gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen.)
Die Parkplätze und andere neu anzulegende Befestigungsflächen im Baugebiet dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Materialien (Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu befestigen, deren Abflußbeiwert höchstens 0,6 beträgt.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Zum Vergleich einige Abflußbeiwerte unterschiedlicher Oberflächen:

- Asphaltflächen 0,85 - 0,90
 - offenes Reihenpflaster 0,25 - 0,60
 - Kieswege 0,15 - 0,30
 - Gartenflächen 0,05 - 0,10
- Anstelle von pflegeintensiven Zierrasenflächen sollten Blumenwiesen und Wildstaudenbereiche angelegt werden.
 - Es wird empfohlen, Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Kompoststätten usw. als Teillebensraum für die heimische Tierwelt zu schaffen und zu erhalten und
 - die Gartenanlagen sowie Grün- und Freiflächen naturmah zu gestalten und zu pflegen.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind nur als Hecken, Mauern oder beidseitig bewachsene Zäune zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Sichtbetonmauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden und so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Zur Erhaltung des Lebensraumes von Fledermäusen wird empfohlen, in den Giebelwänden der Gebäude entsprechende Wandöffnungen (z.B. durch den Einbau spezieller Lüftungssteine etc.) zu schaffen bzw. zu erhalten.

Für beseitigte Nist- und Aufenthaltsräume sind in neuen Gebäuden besiedelbare Dachböden zu schaffen, dabei sind folgende Tierarten mit ihren Ansprüchen zu berücksichtigen, einzelne Fledermausarten, Schleiereulen, Rauch- und Mehlschwalben. Dazu sollten für die konstruktive Ausgestaltung der Gebäude die Empfehlungen des Naturschutzbundes berücksichtigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetz 64 Eisenberg, Schulstraße 27, so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzlisten

1. Bäume 2. Ordnung (Hochstämme)

Aesulus carnea	Rote Kastanie
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eß-Kastanie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia	Holländische Linde

2. Obstbäume (Hochstämme)

Jacob Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Gellerts Butterbirne
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Weißer Klar

3. Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Polygonum spec.	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Lonicera spec.	Geißblatt
Clematis vitalba oder spec.	Waldrebe