

## TEXTFESTSETZUNGEN

– Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: max. 0,3

Ordnungsbereich 2: max. 0,4

#### 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: max. 0,6

Ordnungsbereich 2: max. 0,8

#### 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

In beiden Ordnungsbereichen II Vollgeschosse als Höchstmaß

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:

Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-)Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBauO handelt. Im Ordnungsbereich 1 erhöht sich in diesem Fall die Geschossflächenzahl auf 0,8.

#### 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden in beiden Ordnungsbereichen wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe max. 4,50 m,
- Firsthöhe max. 10,50 m,

Die Höhen werden jeweils zwischen

- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhen),
- dem Schnittpunkt der Dachflächen, der Oberkante First (Firsthöhen)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

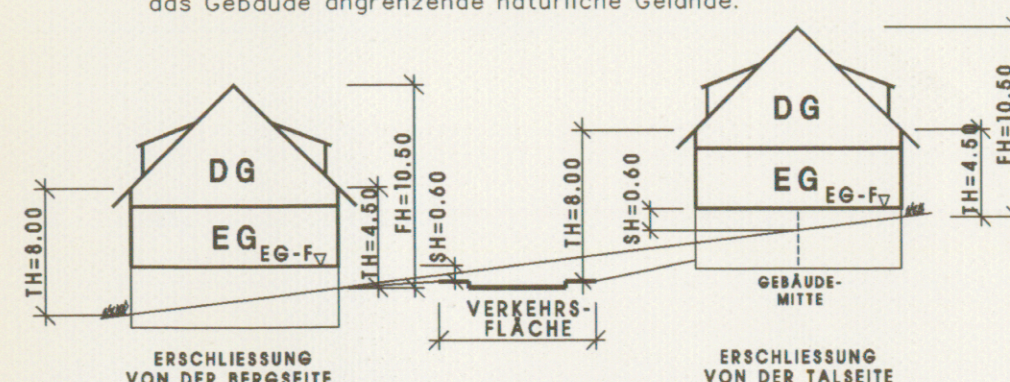
Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Die talseitige Traufhöhe der Gebäude wird zudem auf max. 8,00 m festgesetzt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung von der Talseite her die höchste auf das Gebäude bezogene, angrenzende erschließende Verkehrsfläche.
- b) Bei Erschließung von der Bergseite her das höchste talseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.



### 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

In beiden Ordnungsbereichen offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 und § 9 (2) BauGB)

#### 1.4.1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

( ← → ) festgesetzte Firstrichtung

#### 1.4.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Bei talseitiger Erschließung darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,60 m betragen, wobei der Maßbezugspunkt hier das angrenzende natürliche Gelände in Gebäudemitte ist. Bei bergseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

### 1.5 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen und Rückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Tiefe bis max. 2 m zu dulden.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

### 1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 3 Wohnungen, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

#### 1.9.1 RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im zeichnerisch markiertem Bereich ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Breite von 6 m ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

#### 1.9.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

#### 1.9.3 STRASSENBÄUME

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn.

### 1.10 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 30,77 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 69,23 % zugeordnet.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Fassaden sind generell als verputzte Fassaden auszuführen und in hellen Farbtönen zu streichen.

Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

#### 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

#### 2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Dachgauben müssen einen Abstand zur Giebelkante (d.h. inklusive Dachüberstand) des Daches von 1,50 m einhalten.

Dachüberstände dürfen auf der Traufseite und der Giebelseite maximal 0,60 m betragen.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue, anthrazitfarbene oder ziegelrote Materialien zu verwenden (RAL-Nummern 8014, 8017, 8019, 7015, 7016, 7021, 7026, 3002, 3011, 3013). Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ordnungsbereich 2: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

##### 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Ziff. 6),
- Tankstellen (Ziff. 7) und
- Vergnügungsstätten (Ziff. 8)

nicht zulässig.

##### 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 (Allgemeines Wohngebiet) sind von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4) und
- Tankstellen (Ziff. 5)

nicht zulässig.

Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen