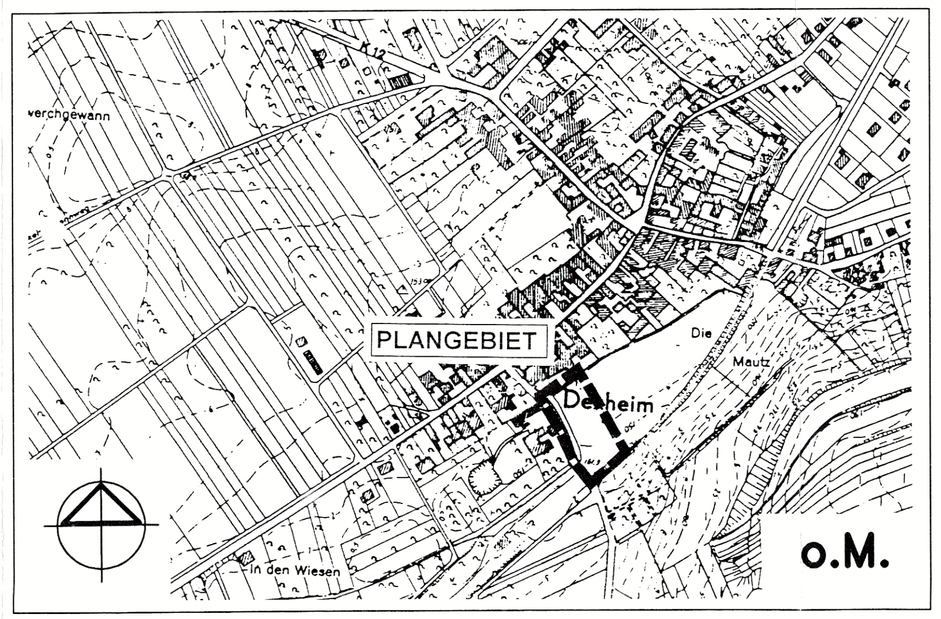
GEMEINDE DEXHEIM

Bebauungsplan BAHNHOFSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPfIG

M. : 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN



LEGENDE

MI	
0,3	(0,3)
I	o
–	SD 30–45°
TH=max. 4,5 m	

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

0,3 (0,3) MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)

I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
30–45° MINDEST– bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
STELLUNG DER BAULICHE ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG:
GS GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
GF GEHÖLZFLÄCHE

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

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
A1 AUSGLEICHSFLÄCHE 1
A2 AUSGLEICHSFLÄCHE 2

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
GEHRECHT FÜR PFLEGEMASSNAHMEN AM FLUTGRABEN UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE
FLUTGRABEN FLST.NR. 16/8 (GEWÄSSER III. ORDNUNG)
255 FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
SICHTDREIECK

MI	
0,3	(0,3)
I	o
–	SD 30–45°
TH=max. 4,5 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BauGB

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

Die gemäß § 6 (2) Nr. 4 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dies gilt auch für die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 + 17 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Fertighöhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) und darf nicht überschritten werden.
- Die Traufe i.S. dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 75 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers betragen.
- Bei der Ausbildung begrünter Flachdächer für Garagen darf die zulässige Traufhöhe durch die erhöhte Attika um max. 0,50 m überschritten werden.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Wendehammer), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) muß 0,20 – 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Die innerhalb der Baufenster angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 12 + 14 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Nebenanlagen bis max. 25 m² Grundfläche bzw. 45 m³ umbauten Raum errichtet werden, jedoch keine Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (5) LBauO.

5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,0 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,5 m zulässig.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 (4) BNatSchG + § 17 i PfIG

- Nach der Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsanlagen sind die festgesetzten Neupflanzungen in der jeweils folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind zu schützen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach **Punkt A.8.1 - 8.6** durchzuführen. Die Berechnung des Schadwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden.
- Im südlichen Teilbereich der mit A1 bezeichneten Ausgleichsfläche ist die vorhandene intensive Grünlandnutzung auf eine extensive und krautreiche Wiese umzustellen.
- Die Wiesenflächen sind jährlich nur einmal nach der Blüte zu mähen, das Mähgut ist zur Extensivierung des Standortes abzuräumen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Düngung der Wiesenfläche ist nicht zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die im Plan ausgewiesenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit einer max. zulässigen Abweichung von 2,00 m herzustellen. Nur bei einer Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (südlicher Teilbereich) sind 5 Hochstämme gemäß **Punkt A.8.2** zu pflanzen.
- Die im nördlichen, südlichen sowie westlichen Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzten Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß **Punkt A.8.3 + 8.4** mindestens 2-reihig im Pflanzraster von max. 1,20 m x 1,20 m auszuführen.

  Die im östlichen Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzten Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß **Punkt A.8.3 + 8.4** mindestens 4-reihig im Pflanzraster von max. 1,20 m x 1,20 m auszuführen.
- Fensterlose Außenwandflächen über 50 m² sind mit Kletter- und Rankpflanzen gemäß **Punkt A.8.6** zu begrünen.
- Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm gemäß **Punkt A.8.1 + A.8.2** zu pflanzen.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

3 x v.	- 3 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgröße in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 Stk./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter
2 Stk./ m	- Anzahl der Heckenpflanzen pro Meter

8.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v. 14/16
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

8.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 2 x v.
OBSTBAUMSORTEN	- APFELSORTEN
	Baumanns Renette Bohnapfel Oldenburger Ontarioapfel Winterrambour
	- BIRNENSORTEN
	Bosc's Flaschenbirne Conference Gute Graue Pastorenbirne
	- KIRSCHSORTEN
	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
	- ZWETSCHGENSORTEN
	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

etc.

8.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	- Heister 2 x v. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

8.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,45 m²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
etc.	

8.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. 80/100, 2 St./m
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum i.S.	- Ligusterarten
Taxus baccata	- Eibe
etc.	

8.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Vogelknöterich
Vitis i.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

9. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 a (3) BauGB i.V. mit den §§ 9 (1) a + 135a BauGB

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB ausgewiesenen Grün-/Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den ausgewiesenen Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN - Anteil 60,4 %

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) + (6) LBauO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern bzw. bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern und einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschließlich Dachrinne 0,50 m - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,30 m - 0,50 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot und rotbraun verwendet werden, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- Dachgauben mit einer Breite bis max. 1,00 m können auch kompletti mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0,80 m x 1,20 m für Küchen und Nebenräume nach DIN 283 zulässig.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen eines Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,50 m oder als Doppelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- Traufe und Ortgang der Gauben sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,50 m auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben die komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Die Längenausdehnung von Dachflächenfenstern und Gauben darf in ihrer Summe maximal 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen ausgenommen Schleppdachgauben, die mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden sind.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überragen.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Schiefbeton, Kunststoff, sowie glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Vollton farben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind durch schrabenteilende oder aufgesetzte Sprossen so zu gliedern, daß qua ratische oder stehende Glasformate entstehen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig, abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

etc.

8.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	- Heister 2 x v. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

8.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,45 m²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
etc.	

8.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. 80/100, 2 St./m
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum i.S.	- Ligusterarten
Taxus baccata	- Eibe
etc.	

8.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Vogelknöterich
Vitis i.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

9. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 a (3) BauGB i.V. mit den §§ 9 (1) a + 135a BauGB

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB ausgewiesenen Grün-/Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den ausgewiesenen Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN - Anteil 60,4 %

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) + (6) LBauO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern bzw. bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern und einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschließlich Dachrinne 0,50 m - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,30 m - 0,50 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot und rotbraun verwendet werden, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- Dachgauben mit einer Breite bis max. 1,00 m können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0,80 m x 1,20 m für Küchen und Nebenräume nach DIN 283 zulässig.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen eines Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,50 m oder als Doppelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- Traufe und Ortgang der Gauben sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,50 m auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben die komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Die Längenausdehnung von Dachflächenfenstern und Gauben darf in ihrer Summe maximal 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen ausgenommen Schleppdachgauben, die mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden sind.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überragen.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Schiefbeton, Kunststoff, sowie glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Vollton farben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind durch schrabenteilende oder aufgesetzte Sprossen so zu gliedern, daß qua ratische oder stehende Glasformate entstehen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig, abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

etc.

2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit laubenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt **A. 8.4 + 8.5** einzufrieden, wobei der Flächenanteil mi immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Als Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken gemäß **Punkt A.8.5** mit max. 1,50 m Höhe sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Kunststofferzeugnisse sind nicht erlaubt.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Grelle Farbgebungen (Leuchtfarben) sind bei den Werbeanlagen nicht zu verwenden.
- Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.
- Leuchttransparente dürfen eine Fläche von max. 2,00 m² nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

- Funde müssen gemäß § 1 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind am besten telefonisch an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel und Freileitung mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. EINFRIEDUNGEN + ANPFLANZUNGEN

- Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind Einfriedungen gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen und bei Anpflanzungen die nach §§ 44 + 45 LV. § 46 NRG Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

5. OBERBODEN

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

6. ZISTERNEN

- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser werden auf den Grundstücken im Rahmen der Erschließung 2-stufige Regenwasserzisternen errichtet. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschußwasser verzögert und gedrosselt über eine Niveauschaltung in die Versickerungsflächen im Randbereich abgeleitet wird, um den Speicherraum frzuhalten. Aus hygienischen Gründen darf das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung verwendet werden.

7. STARKREGENEREIGNISSE

- Für die Region des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein hundertjähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, daß bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse sowie der unter Gelände liegenden Fenster und Türen zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten. Erdtanks sind auftriebssicher auszubilden.

8. ENTWÄSSERUNG

- Das Oberflächenwasser der Straße wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern im Bereich des Gewässerschutzstreifens versickert bzw. breitflächig dem Dorfgraben zugeführt.

9. DRAINAGEN

- Das Drainagewasser der Gebäude ist nicht dem Schmutzwasserkanal, sondern zusammen mit dem Oberflächenwasser in der Zisterne zu sammeln bzw. den Versickerungsmulden zuzuführen.

10. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

- Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GVBl. S. 280).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 05.10.1990 (GVBl. S. 277).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert am 05.04.1995 (GVBl. S.69.)
- Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom