

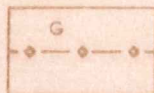
Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

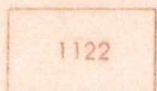
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



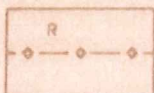
Parzellengrenze vorhanden



Gasleitung (mit Schutzstreifen 4 m beidseitig der Achse)



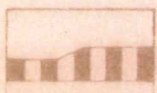
Parzellennummer z.B. 1122



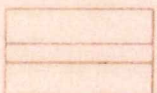
Beregnungsleitung



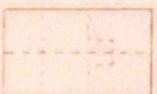
vorhandenes Gebäude



Flächen für Bahnanlage



Wassergraben

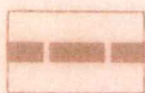


vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und mögliche Gebäudeform

Teil A

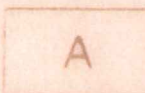
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

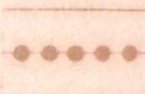


1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4, 5, 16, 17, 19, 20 BauNVO)



2.1 Bezeichnung der Bereiche mit unterschiedlicher Art, unterschiedlichem Maß der Nutzung oder unterschiedlicher Bauweise z. B. A



2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise



2.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten (Spielhallen/Spielothek) nicht zulässig.
- Ausnahmen lt. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht vorgesehen.

Nutzstrafen
Achse)

0,55

4,6

0,

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)

3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit Aussagen der Landesbauordnung (LBauO) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Grundflächenzahl
(§§ 16, 19 BauNVO)
z. B. GRZ 0,55

3.3 Baumassenzahl
(§§ 16, 21 BauNVO)
z. B. BMZ 4,6

3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2, § 23 BauNVO)

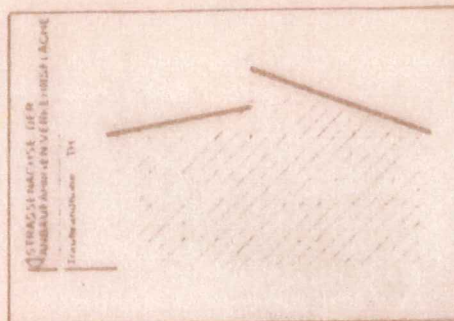
3.4.1 Abweichende Bauweise
Baukörper von über 50 m Gebäudefänge sind zulässig, wenn die seitlichen Abstandflächen eingehalten werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

4.1 Maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe

4.1.1 Die maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe beträgt 10,5 m.

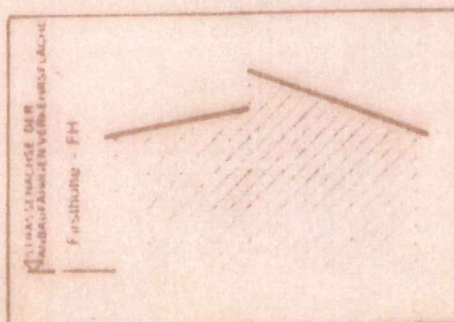
4.1.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:
Straßenachse der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade



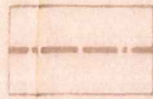
4.2 Maximal zulässige straßenseitige Firsthöhe

4.2.1 Die maximal zulässige straßenseitige Firsthöhe beträgt 12,5 m.

4.2.2 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Straßenachse der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade

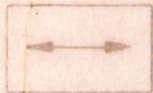


5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



5.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt



5.2.1 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsseite



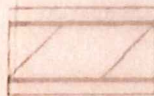
5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Garagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den in der LBauO geregelten Flächen möglich.
Ausnahmeregelung:
Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



7.1 Straßenverkehrsfläche



7.1.1 Öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr



7.1.2 Sichtfelder
müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehindern freigehalten werden.



7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



7.2.1 Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

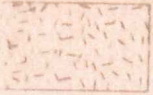
8. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



8.1 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche

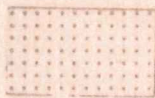


8.2 Zweckbestimmung private Grünfläche



8.3 Verkehrsbegleitgrün

9. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



9.1 Flächen für die Landwirtschaft

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 20 BauGB)



10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
mit Maßnahmen

Diese Flächen besitzen die Funktion landespflege-
nischer Ausgleichsflächen und sind vorrangig als
Streuoasflächen extensiv zu nutzen

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neu-
anpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen
vorzunehmen (s. Pflanzlisten 11.5).

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, ge-
messen in 1,00 m Höhe über dem natürlichen Ge-
lände, sind zu erhalten. Bei unabwendbar notwen-
digen Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der über-
bauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen
sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

11.2 Besondere Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

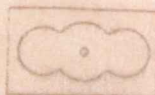
Flächen mit Festsetzungen zur Neuanlage heim-
ischer Gehölze besitzen die Funktion landespfle-
gerischer Ausgleichsflächen



11.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)



11.3 Anpflanzen von Einzelbäumen



11.4 Anpflanzen von Hecken und Sträuchern

11.5 Pflanzenartenlisten

11.5.1 Pflanzliste zur Ergänzung der Gewässeränder

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Pflaflenhutchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

11.5.2 Pflanzliste für die Grünflächen und Freiflächen

Bäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartnegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pflaflenhutchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

11.5.3 Pflanzliste für Straßenbäume (Hochstämme)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris 'Pallida'</i>
(nur an westl. Erschließung)	
Hauszweitschge	<i>Prunus domestica</i> "Hauszweitschge"

11.5.4 Pflanzliste für Parkplätze (strahlungsresistente Bäume. Liste dient der sorgfältigen Auswahl, auf keinen Fall Kombination. Parkplatzweise ist ausschließlich mit einer Baumart zu bepflanzen)

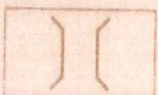
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Ginkgo (Fächerbaum)	<i>Ginkgo biloba</i> (nur männl. Pflanzen)
Platane	<i>Quercus petraea</i>
Sumpfeiche	
Schwedische Maulbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	
"Greenspire"	<i>Tilia cordata</i> "Greenspire"

11.5.5 Pflanzliste für Streuobst

Apfelhochstämme	<i>Malus domestica</i>
-----------------	------------------------



12. Erhalt von Einzelbäumen



13. Sonstiges

Brücke

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LBAUO RH.-PF.
VOM 28.11.1986 (GVBL S. 307)
(GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

Vorbemerkung

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigespflichtigen Maßnahmen nach § 60 LBauO Rh.-Pf. auch sämtliche genehmigungs- und anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 61 LBauO Rh.-Pf.

1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 86 Abs. 1 und 6 LBauO Rh.-Pf.)

1.1 Dachform und Dachneigung, Dachgestaltung

- In begründeten Fällen, z. B. bei gewerblicher Nutzung, können auch begründete Flachdächer zugelassen werden.
- Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.
- Für an die Straßenfront gebaute Bauwerke sind nur geneigte Dächer zulässig.
- In geschlossener Bauweise müssen die aneinanderliegenden Dachflächen gleiche Neigung besitzen.

1.2 Dachgestaltung

Dacheinschnitte und Giebel sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

- Gebäudegruppen sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten, z. B. Klinkermauerstein, Naturstein.
- Die Fassadenöffnungen sind in ihrer Proportion vertikal auszubilden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen (z. B. betriebliche Erfordernisse) zulässig.
- Auf eine harmonische Einheit der Baugruppen ist zu achten.

2. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rh.-Pf.)

- In den Baugebieten sind entlang der Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination mit höchstens 2,0 m Gesamthöhe zulässig:
 - > lebende Hecken
 - > Mauern in Ziegelmauerstein, Naturstein bis max. 1,5 m Höhe
 - > Mauerpfeiler in Ziegelmauerstein oder Naturstein von max. 0,8 m Breite
 - > in begründeten Fällen (z. B. Sicherheitsaspekt) können ausnahmsweise höhere Einfriedungen zugelassen werden.
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis max. 2,0 m Gesamthöhe zulässig.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

3.1 - Die Parkierungsbereiche oder Lagerflächen sind mindestens mit einem Prozentsatz von 20 % - bezogen auf ihre Gesamtfläche - mit Bäumen zu durchgrünen

3.2 Bodenversiegelung

- Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen und Bauand-Freiflächen sind Wege nur mit einer wassergebundenen Schotterdecke zulässig.
- Stellplätze, Lagerplätze sowie Produktionsflächen im Freiland sind zu versiegeln.
- Stellplätze sind zu durchgrünen.

3.3 Stellplätze

Stellplätze müssen so hergerichtet sein, daß Treib- und Schmierstoffe unschädlich beseitigt werden können. Die Stellplatzbereiche sind mit Bäumen zu durchgrünen (s. 8.3.4). Stellplätze unter Gebäuden müssen natürlich belüftet sein.

NUTZUNGSSCHABLONE
ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	
Nutzung	
Bauweise	
GRZ	BMZ
TH	FH

Grundflächenzahl = GRZ
 Baumassenzahl = BMZ
 Traufhöhe = TH
 Firsthöhe = FH

A	
GE	
a	
0,4	46
10,5 m	12,5 m

B	
GE	
a	
0,55	63
10,5 m	12,5 m

C	
GE	
a	
0,35	40
10,5 m	12,5 m