

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hargesheim für das IG "Obere Wiese"



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mi** MISCHGEBIET (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GF 300 m²** GESCHOSSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 17 I v.m. § 20 (2) BauNVO) hier z.B. maximal 300 m²
 - GR 150 m²** GRUNDFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z.B. maximal 150 m² s. textl. Festsetzungen I,2,1
 - Z = II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 17 I v.m. § 19 (1) BauNVO) hier z.B.: II (zwei)
 - T_{max} = 5,00 m** TRAUFHÖHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z.B.: MAXIMAL 5,00 m rel. Höhe
 - FH_{max} = 10,00 m** FIRSHÖHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) hier z.B.: MAXIMAL 10,00 m rel. Höhe
- Bauweise, Baugrenzen**
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)
 - BAUGRENZEN: UMFANGUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - STRASSENBEDECKUNGSLINIE** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; Zweckbestimmung: PARKANLAGE** (§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, gleichzeitig: HAUPTFIRSTRICHTUNG** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE** (§ 9 (1) Nr. 2; BauGB)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 (7) BauGB)
- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
 - FLURSTÜCKSNUMMER
 - FLURSTÜCKSGRENZE
 - FLURGRENZE
 - NEUPARZELLIERUNG

Planzeichen entsprechen "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Planungsgrundlage bilden die Katasterpläne (Kt. 1: 1.000) Nr. 45.1525 A und 45.1525 B Katasteramt Bad Kreuznach, Landkreis Bad Kreuznach, Gemeinde Hargesheim, Gemarkung: Hargesheim Flur 3

Der Bebauungsplan besteht aus:
• Zeichnerischen Festsetzungen mit Legend; • Textlichen Festsetzungen; • Begründung;

- Dachüberstand**

Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,60m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Fegentimme bzw. bis zum Dachabschluss.
- Dächer von Nebengebäuden**

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend auch für die Nebengebäude.
- Kniestock**

Kniestocke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rindendecke und der Oberkante der Fußschwelle.
- Dachausbau**

Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der gültigen Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig.
- Höhe Erdgeschosfußbodens**

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens muß mindestens 0,40m und darf maximal 0,70m über Oberkante Straße (Ermittlungsverfahren siehe oben unter 1.2.5) liegen.
- Einfriedungen**

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe von 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschenrahl o.ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendung von Hecken, Sträuchern und Latenzäunern zur Grundstücksentfremdung.
- Befestigung von Freiflächen**

Die Befestigung von Freiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserunverträgliche Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Vorgärten**

Legen- und sonstige Arbeitsflächen sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen; erforderliche Zuwegungen bleiben zulässig.
- Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzusichern.
- Außenwandflächen**

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung mit Holz (Profilleisten, Stäbe, etc.) oder Naturstein bzw. natürlichen, nicht glänzenden Materialien ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind Fachwerkmotiv imitierende Art und sonstige Formen der Wandverkleidung. Außenwandflächen ab 40qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

Satzung

Aufgrund des § 2 (1) Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Hargesheim in seiner Sitzung am 10.12.1998 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Obere Wiese" Flur 3 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Wiese" Flur 3 erfasst folgende Grundstücke (tw = teilweise).

Flur 3	369	370	371	372	373	374
367 tw	369	370	371	372	373	374
375	376	377	378	379	380	381
399 tw						

Sollten zwischenzeitlich katastermäßige Teilvermessungen oder Flurstücksveränderungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Grundstücke betreffen, so sind auch dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen.

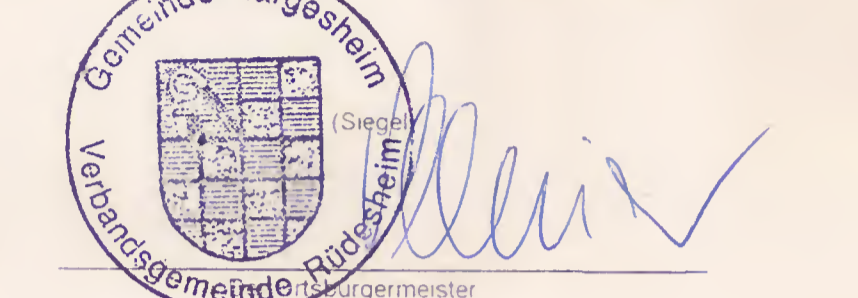
§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

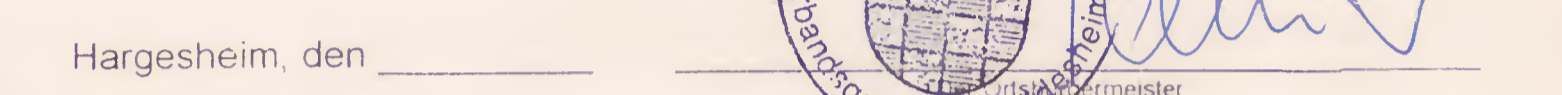
Hargesheim, den 02.06.1999



Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 11.12.1997 beschlossen.

Hargesheim, den 02.06.1999



2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 18.06.1998 in der Zeit vom 24.08.1998 bis einschließlich 29.09.1998 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Hargesheim, den 02.06.1999



3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 10.12.1998 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Hargesheim, den 02.06.1999

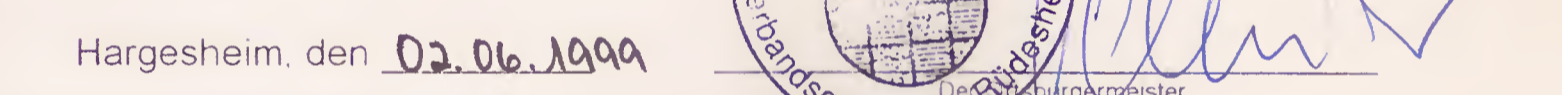


4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 03.06.1999.

5) Ausfertigung

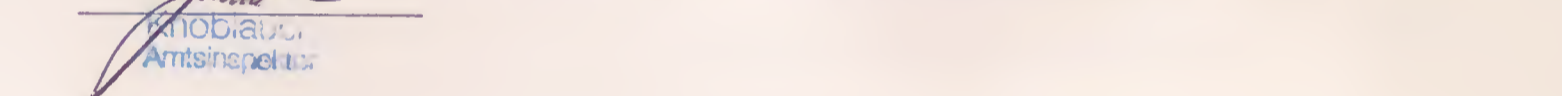
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Hargesheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hargesheim, den 02.06.1999

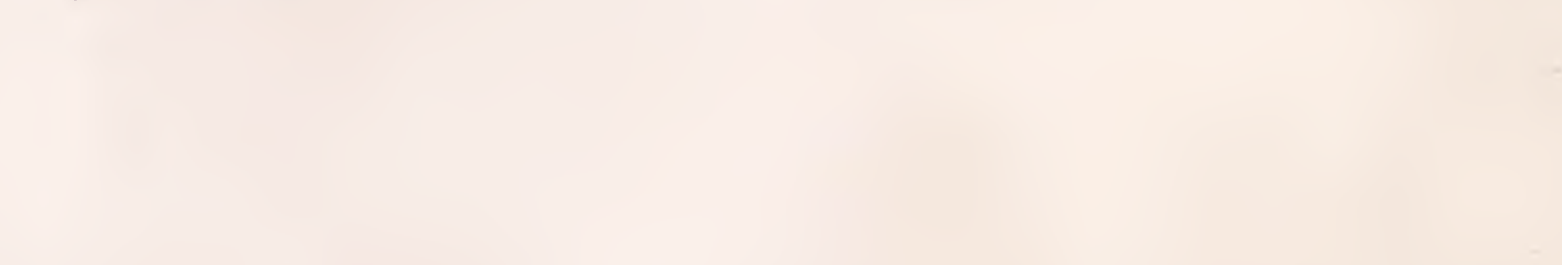


6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rudesheim" Nr. 33 vom 03.06.1999

Rudesheim, den 02.06.99



Verbandsgemeindeverwaltung im Auftrag



Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990. (BGBl. S. 132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990. (BGBl. S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. März 1995. (GVBl. S. 19) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPfG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994. (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994. (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 8a des BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987. (BGBl. I S. 889) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990. (BGBl. I S. 880) in der jeweils gültigen Fassung

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990. (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

IV. Ordnungswidrigkeiten
(§ 24 (5) GemO)
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark bestraft werden.

V. Inkrafttreten
(§ 12 BauGB)
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL. 0631/36060-18-19 FAX: -20

Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab:
angenommen:				1 : 1.000
bearbeitet:				Format:
gezeichnet:	KaJ 05/98/12/98			Projekt:
geprüft:	ReM 10/12/98			Beilage:
				Blatt-Nr.:
				1

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) festgesetzt (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind:
1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
5. Ausnahmeweise zulässig sind:
1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe.

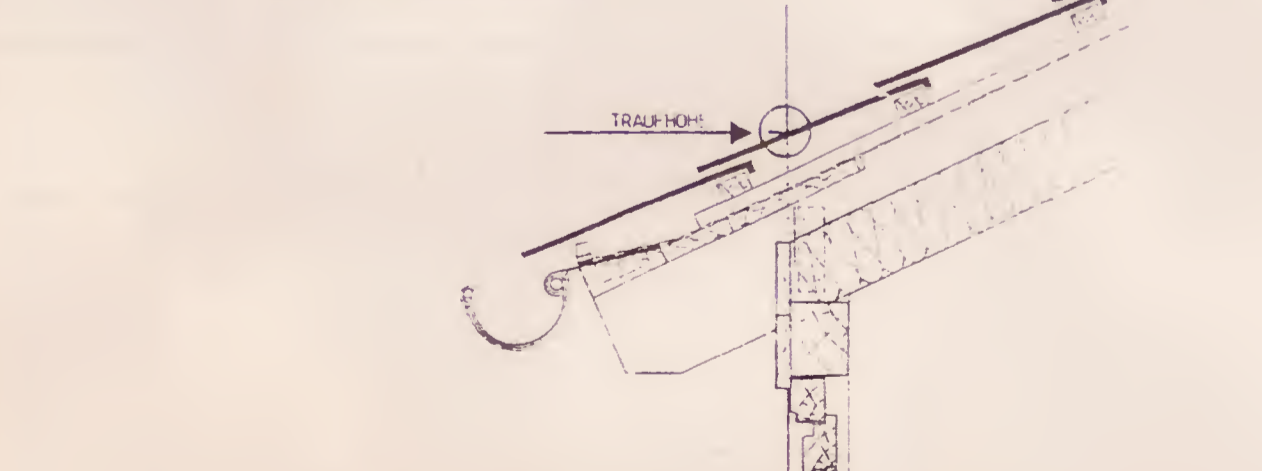
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) + (5), § 17 BauNVO, 19 und 20 BauNVO)

- Als maximal zulässige Grundfläche (GR) wird 150 m² festgesetzt. (§ 17 I v.m. § 19 (1) BauNVO)
- Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z=II (zwei). (§ 17 I v.m. § 19 (1) BauNVO)
- Als maximal zulässige Geschosfläche (GF) wird 300m² festgesetzt. (§ 17 I v.m. § 20 (2) BauNVO)
- Als maximal zulässige Überschreitung der GR wird 100m² festgesetzt. (§ 19 (4) BauNVO)
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erfolgt ab Oberkante der Straßendecke auf Straßenbegrenzungslinie auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand des betreffenden Gebäudes. Vor- und Rücksprünge der straßenzugewandten Außenwand werden nicht als eigenständige Wand gewertet. Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand.



Als maximale Traufhöhe wird 5,00m festgesetzt.



Als maximale Firsthöhe wird 10,00m festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1) + (2) BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für das Baugebiet eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Anschluß an die Straßenbegrenzungslinie auf eine Tiefe von max. 12 Meter zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 12 BauNVO und § 12 (6) BauNVO). Offene Stellplätze können auch im direkten Anschluß an die Straßenbegrenzungslinie, Carports mit einem Abstand von min. 0,50m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Eine ungehinderte und direkte Zufahrt ist in diesen Fällen zu gewährleisten, die Errichtung von Toren o.ä. Absperrungen zum Straßenraum ist nicht zulässig.

6. Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf max. 2 (zwei) Wohnungen pro Wohngebäude.

7. Straßenverkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserurlässig auszubauen, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässiger Asphalt.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Eine Versiegelung darf nicht vollständig erfolgen; im Bedarfsfall kann jedoch eine Versiegelung der Fahrmatten erfolgen, die jedoch nicht mehr als 40% des Querschnitts in Anspruch nehmen darf.

9. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit einem Anteil von mindestens 30 v.H. mit Bäumen und Sträuchern nach unten stehender Pflanzliste zu begrünen. Die Anlagen von Verweilbereichen einschließlich aller erforderlichen Möblierungen und Zuwegungen bleibt zulässig.

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 6a NatSchG)

Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.A. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. zu entsprechen.

10.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Plangebietstrand (Teil "A", ehemaliger landwirtschaftlicher Weg) ist flächendeckend als Gehölzstreifen auszubilden und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Zur Durchführung sind ausschließlich Bäume und Sträucher entsprechend unten angegebener Pflanzliste zu verwenden. Auf der gekennzeichneten Teilfläche ("V") ist die Ausübung des bestehenden Nutzungsrechts unverändert zulässig. Eine Versiegelung der Fläche ist jedoch nicht zulässig.

Die Maßnahmen werden durch die Ortsgemeinde durchgeführt, die Flächen werden jedoch im Zuge des Umliegungsverfahrens den privaten Grundstücken angegliedert.

10.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südlichen Plangebietstrand (Teil "B") ist flächendeckend als Gehölzstreifen auszubilden und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Zur Durchführung sind ausschließlich Bäume und Sträucher entsprechend unten angegebener Pflanzliste zu verwenden. Die Errichtung von Regenrückhalte- und versickerungsanlagen in Erdbeiwiese einschließlich der erforderlichen Überlaufbauwerke etc. bleibt zulässig.

10.3 Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme (Erschließungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen) zu beginnen, zeitig durchzuführen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

10.4 Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind mit 50 v.H. den privaten, mit 50 v.H. den öffentlichen Eingriffen zugeordnet.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Werke der Verbandsgemeinde Rudesheim ist ein Leitungsrecht für die Oberflächenwasserentwässerung entsprechend den Inhalten der Planurkunde zu begründen.

12. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Die Baumpflanzungen nach der zeichnerischen Festsetzung sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster und zweiter Ordnung vorzunehmen. Von den Standorten kann geringfügig, jedoch nur auf einer Parzelle zur Erschließungsstraße abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Artenauswahl der Baumpflanzungen:

Mindestgröße - Hochstamm, 3 x verputzt; Stammumfang 14-16 cm

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Gelbliche Rotkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Rothorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig

Auf jedem Grundstück ist zusätzlich mindestens ein Baum erster Ordnung anzupflanzen.

12.2. Der Gehölzstreifen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich Gehölzflächen und auf sonstigen privaten Grundstücksflächen sind bevorzugt aus nachfolgender Pflanzliste aufzubauen:

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Hartfarn
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach o.A. Pflanzlisten auszuwählen sind, hat den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. zu entsprechen.

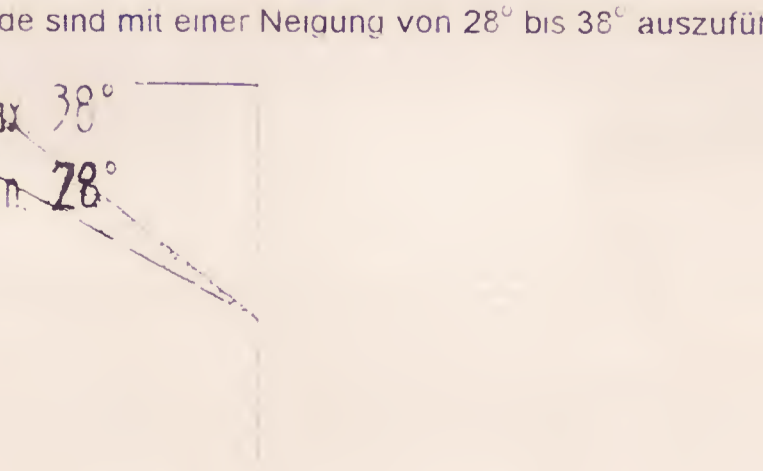
Hinweis: Entsprechend § 176 BauGB (PlanZGebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb eines angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25c getroffenen Festsetzung zu bepflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

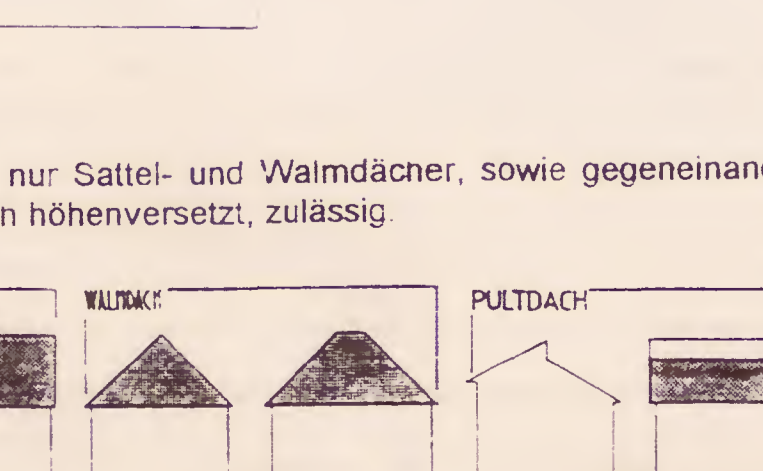
(§ 141 BauGB in Verbindung mit § 58(6) und § 66 LBauO)

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 28° bis 38° auszuführen.



1.2 Dachform
Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer, sowie gegeneinander gestellte Pultdächer, auch höhenversetzt, zulässig.



1.3. Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind ausschließlich rötliche, kleinteilige Dacheindeckungsmaterialien mit einem sichtbaren Format von max. 0,50m * 0,70m zu verwenden.