Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung der OG Sommerloch für das TG „In der Blenkwiese, Am St. Katharina Weg II SO“ Flur 5, 2. Änderung

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) **oder** Baumassenzahl (BMZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

1	
WA	
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4
II	E/D
Th_{max} = 5,20	Fh_{max} = 11,20
2	
MD - I	
GRZ = 0,6	GFZ = 1,0
II	E/D
Th_{max} = 7,00	Fh_{max} = 12,50
3	
MD - II	
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4
II	E/D
Th_{max} = 5,20	Fh_{max} = 11,20
4	
MD - III	
GRZ = 0,5	BMZ = 0,4
II	g
---	Fh_{max} = 11,20
5	
MD - IV	
GRZ = 0,3	GFZ = 0,3
II	E/D
Th_{max} = 5,20	Fh_{max} = 11,20
6	
MD - IV	
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4
II	E/D
Th_{max} = 5,20	Fh_{max} = 11,20

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§9 (1) Nr 1 BauGB, §4 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3
- MD — DORFGEBIET [§9 (1) Nr 1 BauGB, §5 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ = 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) [§9 (1) Nr 1 BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. 0,5 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1
- BMZ = 4,0 — BAUMASSENZAHL [§9 (1) Nr 1 BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. 4,0 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5
- GRZ = 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) [§9 (1) Nr 1 BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. 0,3 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5
- Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. II (zwei) — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7
- Th_{max} = 5,20 m — TRAUFHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. MAXIMAL 5,20m rel. Höhe — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8
- Fh_{max} = 11,20 — FIRSTHÖHE [§9 (1) Nr. BauGB, §16 BauNVO] hier z.B. MAXIMAL 11,20m rel. Höhe — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE [§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 (2) BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4
- E/D — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG [§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 (2) BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4
- BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§9 (1) Nr 2 BauGB, §23 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5

4. Flächen für den Gemeinbedarf und für Spielanlagen

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF ZWECKBESTIMMUNG: BÜRGERHAUS; FEUERWEHR [§9 (1) Nr 5 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 4.1

5. Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§9 (1) Nr. 11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§9 (1) Nr. 11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2
- FUSSWEG — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: FUßWEG [§9 (1) Nr. 11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG [§9 (1) Nr. 11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3
- WENDEWEG — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WENDEWEG [§9 (1) Nr. 11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT [§9 (1) Nr 12 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 7

7. Hauptversorgungsleitung

- UNTERIRDISCHE ELEKTRIZITÄTSLEITUNG [§9 (6) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3

8. Grünflächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ [§9 (1) Nr 15 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 9
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: EIGENTÜMERGARTEN [§9 (1) Nr 15 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 9

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr 20 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN [§9 (1) Nr 25a BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr.25a BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1

10. Regelungen für den Denkmalschutz

- EINZELANLAGE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT [§9 (6) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 14.3

11. Sonstige Planzeichen

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, **gleichzeitig:** HAUPTFIRSTRICHTUNG [§9(1)Nr 2 BauGB i.V.m. §88 LBauO] — sinngemäße Darstellung
- GA — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN [§9 (7) Nr. 4 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.3
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE s. Textliche Festsetzung Nr. I.10. [§9 (1) Nr. 4 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.15
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§9 (7) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13
- ABRGENZUNG UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 16 (5) BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14

12. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- SCHUTZSTREIFEN zur 20 kV-Freileitung
- 328 — FLURSTÜCKSNUMMER
- FLURSTÜCKSGRENZE
- NEUPARZELLIERUNG
- HÖHENLINIE
- STELLPLATZEINTEILUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1999" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Katasteramt: Bad Kreuznach Landkreis: Bad Kreuznach Gemeinde: Sommerloch Gemarkung: Sommerloch Flur: 5

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Sommerloch in seiner Sitzung am 29. 10. 2003 den Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das Teilgebiet **"In der Blenkwiese, Am St. Kathariner Weg"** Flur **5**, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung **" In der Blenkwiese, Am St. Kathariner Weg "** Flur **5** erfasst folgende Grundstücke
(tw.= teilweise):

Flur 5:
165/2; 166; 167/3; 168/2; 232/1; 232/3, 232/4; 233; 234; 339/1; 339/2; 339/3; 340; 341; 342; 343; 344; 345; 346; 347; 348; 349; 350; 351; 360; 361; 362; 363; 364; 365; 366; 367; 368; 369; 370; 371; 372; 373/1; 373/2; 374; 375; 376; 390

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von dem Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

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

Sommerloch, den 21. November 2003 — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 31.05.2001 beschlossen

Sommerloch, den 21. November 2003 — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 28.01.03 in der Zeit vom 24.03.03 bis einschließlich 24.04.03 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Sommerloch, den 21. November 2003 — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am 29.10.2003 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Sommerloch, den 21. November 2003 — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 4.12.2003

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

Sommerloch, den 21. November 2003 — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 49 vom 4.12.2003

55595 Rüdesheim, den 5.12.2003
Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag Horeba

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

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

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) i. d. jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

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

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

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. Teil 1 S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
[§ 9(1)Nr.1 BauGB]

Für den Teil des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" [§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1(6) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 BauNVO.
Abweichend zu § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet I (MD-I)" [§ 5 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) und (6) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 BauNVO.
Abweichend zu § 5(2) Nr.4 und 9 BauNVO sind "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" nur zulässig, sofern diese als Nebengewerbe zur Landwirtschaft anzusehen sind.
Als unzulässige Nutzungen gelten selbständig geführte Molkereien, Mühlenbetriebe. Sägewerke, Schlachthäuser, Sammelstellen land- und forstwirtschaftlicher Absatzgenossenschaften und Großkellereien von Winzergenossenschaften, sowie nach Art und Umfang vergleichbare Einrichtungen.
Abweichend zu § 5(2) Nr.9 BauNVO sind „Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.
Abweichend zu § 5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet II (MD-II)" [§ 5 BauNVO i.V.m. § 1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 BauNVO.
Abweichend zu § 5(2) Nr.1, 2, 4, 7, 8, und 9 BauNVO sind "Wirtschaftsstellen landund forstwirtschaftlicher Betriebe", "Kleinsiedlungen", "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte", "Anlagen für sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nicht zulässig. Gartenbau- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen.
Abweichend zu § 5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Entsprechend § 1(10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auch dann ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Zulässigkeit nicht bereits aus oben stehenden allgemeinen Anforderungen ergibt. Bei derartigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dürfen sich keine wesentlichen Störungen auf benachbarten, als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Teilen des Plangebietes ergeben.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet III (MD-III)" [§ 5 BauNVO in Verbindung mit § 1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 BauNVO.
Abweichend zu § 5(2) Nr.4, 5 und 6 BauNVO sind "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse", "Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "sonstige Gewerbebetrieb nur zulässig", sofern diese als Nebengewerbe zur Landwirtschaft anzusehen sind.
Zusätzlich abweichend zu § 5 (2) Nr.2, 3, 7 und 9 BauNVO sind "Kleinsiedlungen", sowie "sonstige Wohngebäude", "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nicht zulässig
Abweichend zu § 5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet IV (MD-IV)" [§ 5 BauNVO i.V.m. § 1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 BauNVO.
Abweichend zu § 5(2) Nr.1, 2, 4, 8, und 9 BauNVO sind "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe", "Kleinsiedlungen", "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte" und "Tankstellen" nicht zulässig. Gartenbau- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen.
Abweichend zu § 5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Entsprechend § 1(10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auch dann ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Zulässigkeit nicht bereits aus oben stehenden allgemeinen Anforderungen ergibt. Bei derartigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dürfen sich keine wesentlichen Störungen auf benachbarten, als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Teilen des Plangebietes ergeben.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16(2) und (5) BauNVO]

2.1. Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:
WA = 0,4; MD-I = 0,6; MD-II = 0,4; MD-III = 0,5; MD-IV = 0,4 bzw. 0,3
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 19(1) BauNVO]

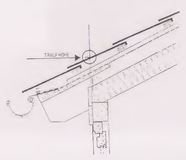
2.2. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20(1) BauNVO]

2.3. Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) wird festgesetzt:
WA: GFZ = 0,4; MD-I: GFZ = 1,0; MD-II: GFZ = 0,4;
MD-III: BMZ = 4,0; MD-IV: GFZ = 0,4 bzw. GFZ = 0,3;
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20(2) BauNVO]

2.4. Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird festgesetzt:
WA = 25v.H.; MD-I = 33 1/3 v.H.;
MD-II = 25v.H.; MD-III = 25 v.H.; MD-IV = 25 v.H. für Teilbereich GRZ = 0,4 bzw.
MD-IV = 33 1/3 v.H. für Teilbereich GRZ = 0,3
[§ 19(4) BauNVO]

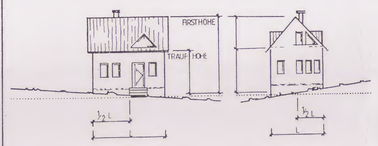
2.5. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
[§ 9(1)Nr.1 BauGB i.V.m. § 16(2)Nr.4 BauNVO]

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



Für die Teile des Plangebietes "WA", "MD-II" und "MD-IV" wird als max. Traufhöhe 5,20m festgesetzt.
Für die Teile des Plangebietes MD-I wird als max. Traufhöhe 7,00m festgesetzt.
Für den Teil des Plangebietes MD-III wird keine Traufhöhe festgesetzt.

2.5.2. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:
Für die Teile des Plangebietes "WA", "MD-II" und "MD-IV" wird als max. Firsthöhe 11,20m festgesetzt.
Für die Teile des Plangebietes "MD-I" und "MD-III" wird als max. Firsthöhe 12,50m festgesetzt.
Die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe erfolgt ab gewachsenem Geländeniveau auf der festgesetzten straßenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand des betreffenden Gebäudes.



Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise
[§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §22(1) und (2) BauNVO und §9(1)Nr. 24 BauGB]
Als Bauweise wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. in geschlossener Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. § 23(1) und (2) BauNVO]
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
[§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]
Nebenanlagen (i. S. d. §14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Auf Parzellen ohne festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen sind diese auch bis max. 12,00m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Siehe hierzu auch: II.1.6 "Nebenanlagen" u. II.5. "Befestigung von Freiflächen".

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
[§ 9(1)Nr.6 BauGB]
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen
[§ 9(1)Nr.11 BauGB]
Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Die festgesetzten Bäume im Straßenraum sind entsprechend u.a. Pflanzliste auszuwählen, anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzflächen sind gegen Beschädigungen durch Kfz und Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.
Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine).

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[§ 9(1)Nr.11 BauGB]
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig versiegelter Ausbau ist zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9(1)Nr.20 BauGB]
Auf den entsprechend der Planurkunde festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen. In den Teilbereichen mit p>10,0m ist ein max. 3,0m breiter Gras-/ Krautsaum vorzulagern und durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Bau von Regenrückhaltebecken oder –mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig. Bei der erforderlichen Freihaltung dieser Anlagen von Hecken, Sträuchern, Heistern und Bäumen entfällt die Zulässigkeit des o.a. Gras-/ Krautsaumes.
Nach Beginn der ersten Baumaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren mit den Bepflanzungsmaßnahmen zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9(1)Nr.20 BauGB]
Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben, sichergestellt werden. Falls eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sollen die oben genannten Systeme einen Überlauf in die öffentliche Abwasseranlage erhalten, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

11. Leitungsrecht
[§ 9(1)Nr.21 BauGB]
Zugunsten des Elektrizitätsversorgungsunternehmens ist zwischen dem letzten Mast am westlichen Plangebietsrand und der festgesetzten Fläche für die Elektrizitätsversorgung auf eine Breite von zwei Metern entsprechend der zeichnerischen Festsetzung der Planurkunde eine Fläche mit Leitungsrecht zu belasten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9(1)Nr.24 BauGB]
Auf den mit "A", "B" und "C" gekennzeichneten Parzellen sind die Anforderungen des Gutachtens 344bG/93 vom 07.11.1996 zu beachten.

13. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen
[§ 9(1)Nr.25a BauGB]
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m abgewichen werden. Die Parallelität zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Standortabweichungen zu beachten.
Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9(1)Nr.25a BauGB]
14.1. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl sollte sich an u.a. Pflanzliste orientieren, die Qualitätsanforderungen sind verbindlich zu beachten. Die Pflanzliste stellt jedoch keine abschließende Auflistung dar.
Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,50qm min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwendungen erlaubt.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen; Mindestgröße: - 2x verpflanzt, 80 bis 100 cm:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	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 lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

Artenauswahl der Baumpflanzungen: Mindestgröße: Hochstamm, 2xv. StU 12–14 bspw.:

Acer platanoides i. S.	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne	Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde		

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig.
Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V." entsprechen.

14.2. Fensterlose Wände oder Wandteile sollen ab einer Größe von 30qm begrünt werden. Dabei sollten, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen überdeckt werden. Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:

Für Südseite:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Für Nordseite:

Hedera helix	Efeu
Aristolochia durior	Pfeifenwind

14.3. Auf jedem Grundstück ist pro 150qm bebaubarer oder versiegelbarer Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

14.4. Nach Baubeginn sind alle nach 14.1. bis 14.3. festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO]

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dachneigung muss min. 30° und darf max. 48° betragen. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gilt eine Dachneigung von min. 22° und max. 30°. Dachneigungen über 48° sind an bestehenden Gebäuden zur Sicherung des Ortsbildes zulässig. Die ursprünglich vorhandene Dachneigung darf jedoch nicht überschritten werden.

1.2 Dachform
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

1.3 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind auf oder an den straßenzugewandten Teilen von Gebäuden ausschließlich Gaupen, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Unzulässig sind auf oder an diesen Gebäudeteilen sämtliche Formen von Dachflächenfenstern; Ein- bzw. Ausstiegsluken mit einer Fläche von max. 0,60m * 0,70m bleiben zulässig.

1.4 Dachüberstand
Der Dachüberstand muss mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,50m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus.

1.5 Dacheindeckung
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf max. 0,40 * 0,50m nicht überschreiten. Die Festsetzung unter 1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt. Zur Angleichung an vorhandene Dacheindeckungsmaterialien bestehender Gebäude sind auch abweichende Farben zulässig.

1.6 Nebengebäude und Garagen
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1 bis 1.5 gelten sinngemäß auch für Nebengebäude und Garagen.
Für Garagen gilt ergänzend ein reduzierter Neigungswert, der mit mindestens 22° festgelegt wird. Die Regelungen zu den Obergrenzen der Dachneigung bleiben unverändert.

2. Einfriedungen
Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur mit einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.
In den Teilen des Plangebietes, die als MD-I oder als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, dürfen auch Einfriedungen als geschlossene Wandelemente bis zu einer Höhe entsprechend Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden, sofern mit der Errichtung keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Straßenraum ver