

STADT KOBLENZ

Textliche Festsetzungen

DES BEBAUUNGSPLANS

Nr. 233a „SCHILDCHESACKER II“

IM STADTTEIL BUBENHEIM

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 Gesetz v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetztes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I von 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. von 2003, S. 155).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. von 2003, S. 155).
6. Landespfllegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. von 2001, S. 29).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)), Neufassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise gem. Paragraph 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf nur bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Überschreitung ist bei der Errichtung von Einzelhäusern auf den zugehörigen Grundstücken nicht zulässig.

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m. Sie wird gemessen zwischen Oberkante Dachhaut am First (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante des Rohfußbodens vom Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt). Siehe Systemskizze mit Gebäudeschnitt in der Planzeichnung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen, insbesondere max. zul. GRZ, und sonstige Vorschriften eingehalten werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Eingangstreppen(-podeste), Vordächer und Erker, dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 Meter überschreiten, sofern keine anderen Vorschriften entgegenstehen und ein Mindestabstand von 2,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Das Gleiche gilt für Gebäudevorsprünge, die keine Erker sind und sich über max. die Hälfte der Haustiefe/-breite erstrecken.

Terrassen, Zisternen, Dachüberstände bis 1,0 m und bauliche Nebenanlagen gem. Paragr. 14 BauNVO sind darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Vorschriften/Festsetzungen entgegenstehen. Balkone dürfen Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen sowie alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und sonstige Vorschriften eingehalten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO):

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen (=überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen dieser Satzung oder sonstige Vorschriften entgegenstehen.

6. Von Bebauung und Bepflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 9 BauGB):

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder sind von jeglichen Sichthindernissen, insbesondere Bepflanzungen und Bebauung jeglicher Art (z. B. Einfriedungen), mit einer Höhe von mehr als 0,60 m Höhe über Oberkante der Straße "In den Wiesen" (K 12) freizuhalten.

7. Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1

Für die voranstehend gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

In den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Nordost-, Nordwest- und Südwestseiten) sind nur Fenster von Nebenräumen, wie z. B. Abstellräumen, Toiletten, Bädern, Treppenhäusern, reinen Kochküchen etc., zulässig. Ausnahmsweise können in den straßenzugewandten Gebäudeseiten auch Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn sich anders keine zweckmäßige planerische Lösung finden lässt.

Wenn von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht wird, aber auch in allen anderen Fällen gelten für alle Gebäudeseiten folgende Bestimmungen: Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und ein bewertetes Schalldämmaß $R'_{w,P}$ von mind. 38 dB aufweisen. Dieses Schalldämmaß ist durch die Gesamtkonstruktion zu erbringen (funktionsfähiges, vollständiges Fenster und nicht nur durch die Verglasung). Außenwände müssen das Schalldämmaß R'_{w} von mind. 45 dB und die Dächer von $R'_{w} > 40$ dB erbringen.

Für Schlafräume, also u. a. Elternschlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer, sind schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Errichtung/Anbringung von Balkonen, Terrassen, Loggien und ähnlichen Aufenthaltsbereichen ist allein an der Südostseite der Gebäude in deren Schallschatten zulässig.

2

Für die voranstehend gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

Die Außenwände der Gebäude müssen ein bewertetes Schalldämmaß von R'_{w} von mind. 45 dB und die Dächer R'_{w} von mind. 40 dB aufweisen. Es sind lediglich Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmaß $R'_{w,P}$ von mind. 33 dB zulässig. Dieses Schalldämmaß ist durch die Gesamtkonstruktion zu erbringen (funktionsfähiges, vollständiges Fenster und nicht nur durch die Verglasung).

II. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Alle festgesetzten Pflanzungen gemäß den Ziffern 2 und 3 sind auf den öffentlichen und privaten Flächen bis Fertigstellung (Abnahme) der Baustraßen durchzuführen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode. Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die in den Anlagen dargestellten Artenlisten sind für die landespflegerischen Festsetzungen verbindlich. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jegliche Art von Bebauung, Bodenversiegelung und Nutzungen verboten, welche dem Schutz- oder Pflege- bzw. Entwicklungsziel der Fläche entgegensteht mit Ausnahme der gem. Ziffer 3.5 im Einzelfall zulässigen Nutzung. Die festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Ein Beschneiden/ Zurücksetzen ist im Rahmen der sachgerechten Pflege zulässig und zur Erhaltung der älteren Obstbäume ist ein regelmäßiger Schnitt der Bäume mindestens alle 5 Jahre erforderlich, sofern im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1

Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaumhochstamm (auch z. B. Wildobst, wie etwa Wildbirne) bzw. Laubbaum zu pflanzen (Artenliste 1 oder 3 siehe Anhang). Die Laubbäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, die Obstbäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

2.2

Auf den Grundstücken mit flächenbezogenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind die Anpflanzungen gem. Ziff. 2.1 an diesen festgesetzten Standorten vorzunehmen. In Fällen, in denen aus Platzgründen die gemäß 2.1 festgesetzte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen nicht vollständig auf den gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen angepflanzt werden können, sind die

überzähligen Bäume außerhalb dieser Flächen auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Befinden sich auf einem Grundstück Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, so kann der Erhalt dieser Bäume im Verhältnis 1 : 1 bei der Pflanzverpflichtung gemäß Ziffer 2.1 wie eine Neupflanzung angerechnet werden.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1

A1

Auf den mit A 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen gemäß Artenliste 3. Als Unterpflanzung ist eine Glatthaferwiese anzulegen. Das vorhandene Grünland ist genau 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein regelmäßiger Schnitt der Bäume hat mindestens alle 5 Jahre zu erfolgen.

3.2

A2

Auf den mit A 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind Streuobstwiesen bzw. Obstbaumreihen anzulegen. Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Obstsorten gemischt anzupflanzen: ca. 70% Kernobst und ca. 30% Steinobst. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm, Mindesthöhe 180 cm) standortgerechter Lokalsorten und/oder Wildobst zu verwenden gemäß Artenliste 3. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt ca. 10 - 15 m. Baumgruppen sind im Einzelfall zulässig. Dabei sind die Bäume so anzuordnen, dass offene, dauerhaft besonnte Flächen verbleiben. Als Unternutzung ist eine Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Grünland ist 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5-6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle 5 Jahre.

3.3

A3

Auf den mit A 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind Obstbaumpflanzungen in Reihe, gemäß zeichnerischer Darstellung, anzulegen bzw. zu erhalten. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm, Mindesthöhe 180 cm) standortgerechter Lokalsorten und/oder Wildobst zu verwenden gem. Artenliste 3. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt ca. 10 - 15 m untereinander. Als Unternutzung ist eine Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Grünland ist 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5-6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle 5 Jahre. Eine ergänzende Sichtschutzhecke (einreihig) gemäß Artenliste 2 ist zulässig. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig.

3.4

A4

Auf den mit A 4 bezeichneten Flächen sind standortgerechte Laubbäume bzw. Laubsträucher der Artenliste 1 (als Heister, alternativ Hochstämme, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm) und 2 (als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm) in unregelmäßiger Anordnung,

angepasst an die vorhandene Flächenbreite, anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen beschränkt sich auf Grünflächen mit mindestens 5 m Breite. Dabei sind die Bäume mittig innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Die Sträucher sind flächig zu setzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Prozentanteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.

3.5

A5

Auf der mit A5 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft sind Streuobstwiesen bzw. Obstbaumreihen anzulegen. Dabei ist ein ca. 10 m breiter Streifen am Bubenheimer Bach freizuhalten. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm, Mindesthöhe 180 cm) standortgerechter Sorten gemäß Artenliste 3 zu verwenden. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt 10-15 m. Als Unternutzung ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Extensiv genutzt bedeutet, dass das Grünland (Glatthaferwiese) zwei mal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen ist. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5-6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle fünf Jahre. Am Bubenheimer Bach ist eine Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen (hier: Schwarz-Erle als Heister, zwei mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm) in Gruppen von jeweils 5-10 Stück (Abstand zueinander 1,5 m) vorzunehmen.

3.6

Die Unterbringung erforderlicher öffentlicher Versorgungseinrichtungen ist in den öffentlichen Grünflächen, auch in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, als einmalige Ausnahme bis zu mit einer Grundfläche von insgesamt 20 m² innerhalb des Plangebietes (Leitungszuführungen bleiben unberücksichtigt) zulässig.

3.7

Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, private Wege von mehr als 1,50 Metern Breite und Ähnliches - mit Ausnahme von Terrassen bis 25 qm Grundfläche - sind mit teilweise wasserdurchlässigem Material zu befestigen, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Fuge (ohne Mörtelverfügung o.Ä.).

3.8

Dächer von Garagen und Carports sind zu bepflanzen, sofern es sich um Flachdächer (mit weniger als fünf Grad Dachneigung) handelt.

4. Hinweise

4.1

Es wird die Rückhaltung und Sammlung (z.B. durch Zisternen) sowie die Verwendung der Niederschlagswässer als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) empfohlen.

4.2

Bei den nicht standortgenau festgesetzten Anpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz zu beachten.

4.3

Die Flächen sind vor Baubeginn (auf dem jeweiligen Baugrundstück) durch den Bauherrn gegen jegliche artfremde Nutzung zu schützen und hierzu gem. DIN 1820 abzutrennen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht erlaubt. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den festgesetzten Baumstandorten ist eine ausnahmsweise Beseitigung der Gehölze im Einzelfall, z. B. aus Gründen der Sicherheit, nur mit schriftlicher Erlaubnis der unteren Landespflegebehörde erlaubt - es sei denn, es ist Gefahr im Verzug. Sollte bei Gefahr im Verzug ein Baum beseitigt werden, so ist die Beseitigung innerhalb einer Woche der Unteren Landespflegebehörde unter Angabe der Gründe schriftlich anzugeben. Eine Ersatzpflanzung ist im Falle einer Beseitigung und bei Absterben nach den Vorgaben der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen, es sei denn, sie erklärt schriftlich den Verzicht. Sollten die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen eingehen, so sind Ersatzpflanzungen der gleichen Sorte spätestens in der nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen.

Anlage: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen

Artenliste 1: Bäume (priv. Grundstücke)

Deutscher Name:

Trauben-Eiche
Hain-Buche
Berg-Ahorn
Esche
Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Schwarz-Erle

Lateinischer Name:

Quercus petraea
Carpinus betulus
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Acer platanoides
Acer campestre
Alnus glutinosa

Artenliste 2: Sträucher (flächige Gehölzpflanzung, priv. Grundstücke)

Deutscher Name:	Lateinischer Name:
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Artenliste 3: Obstbäume

Äpfel:
Adersleber Kalvill
Baumann Renette
Bohnapfel
Dülmener Rosenapfel
Graue Herbstrenette
Herberts Renette
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kasseler Renette
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Mautapfel
Nordhausen
Prinzenapfel
Trierer Weinapfel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Schafsnase
Winterrambour

Kirschen:
Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Große Prinzessin

Birnen:
Neue Poiteau
Nordhauser Forelle
Petersbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Stuttgarter Gaishirtle
Oberöster. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Wildobst:
Gemeine Birne
Wildapfel
Speierling

Pyrus communis
Malus sylvestris
Sorbus domestica

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachneigung und Form

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LbauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppel-, Vollwalmdächer, Pult- und Mansarddächer zulässig. Die zulässige Mindestdachneigung beträgt 25 Grad, die maximal zulässige Dachneigung 45 Grad.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigung gelten für die Hauptbaukörper. Handelsübliche Carports, Garagen (jeweils auch einschl. integrierter Abstellräume), bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche von max. 50 qm sind auch mit einer geringeren Dachneigung als 25 Grad und mit Flachdach zulässig.

Untergeordnet ist ein Anbau im Sinne des voranstehenden Satzes, wenn der höchste Punkt seines Daches unterhalb der Dachtraufe (gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberkante Dachhaut) vom Hauptbaukörper liegt.

Die festgesetzte Dachneigung muß bei mindestens 70 Prozent der Dachfläche der Hauptbaukörper eingehalten werden. Bei Mansarddächern dürfen die unteren Dachabschnitte abweichend von der voranstehenden Festsetzung eine maximale Dachneigung von 80 Grad aufweisen, die oberen Dachabschnitte eine Mindestdachneigung von 15 Grad.

Die Dachneigung wird gemessen zwischen der Horizontalen und der Außenseite der Dachschrägen.

Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials bei Wohnhäusern muss annähernd folgenden RAL-Farbtönen entsprechen: Nr. 5008 (graublau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8012 (rotbraun). Bei Einrichtungen zur Energiegewinnung, wie z. B. Solar-Kollektoren, kann von diesen Farbtönen abgewichen werden.

2. Parabolantennen mit Reflektorschalen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Parabolantennen mit Reflektorschalen sind nur bis zu einer Größe von 0,9 m Durchmesser zulässig, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, sonstige Antennen bis zu einer Höhe von 3,0 m. Es ist lediglich eine Parabolantenne oder sonstige Antennenanlage pro Haus zulässig, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht wird.

Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,9 m Durchmesser sowie andere Antennen mit einer Höhe von mehr als 3,0 Metern sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden,

wenn sie einschließlich des Mastes bei Errichtung auf dem Erdboden eine Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar bis zu einer Größe von 0,5 m x 0,3 m. Leuchtreklame und grelle sowie leuchtende Farben sind verboten. Die Summe der Flächen von Werbeanlagen darf je Haus 0,5 qm nicht übersteigen.

4. Gestaltung von Mülltonnenstandorten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Standorte für Abfallbehälter auf Baugrundstücken sind, soweit sie sich auf Grundstücksfreiflächen befinden, die von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbar sind, mit Pergolen oder Montagegittern abzuschirmen. Diese sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen aus Zäunen dürfen entlang öffentlicher Straßen und Wege eine Höhe von 1,20 m, aus Hecken eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Einfriedung. Mauern und Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege nicht zulässig.

IV. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5-6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Funde im Sinne des Paragraphen 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung erfolgen (§ 17 DSchPflG). Funde im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (§ 16 DSchPflG). Dabei kann es sich u. a. um Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens oder des handwerklichen oder technischen Wirkens, handeln sowie um Spuren oder Überreste menschlichen Lebens oder kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden. Aber auch Spuren oder Überreste der Entwicklungsgeschichte der Erde oder des pflanzlichen oder tierischen Lebens unterliegen dem Denkmalschutz.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Bewegliche Funde sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr besteht, dass sie abhanden kommen (Auszug aus § 18 DSchPflG).

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa. Die hierfür geltenden Bestimmungen sind zu beachten. Unter anderem darf kein verunreinigtes Oberflächenwasser versickert werden.

3. Duldungspflichten

Straßen- und Wegeböschungen, Fundamente und sog. "Rückenstützen" von Verkehrsanlagen, Straßenlaternen und -schilder, Strom- und Telekomunikationsverteilerkästen (einschließlich Zuleitungen) können sich auf privaten Grund erstrecken und sind entschädigungslos zu dulden. Eine Beschädigung hat zu unterbleiben.

4. Schutz vor Oberflächenwasser

Baugrundstücke und Bauwerke sind von den Eigentümern und Nutzern selbst gegen zufließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu schützen.