A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
- (2) Im 1. Obergeschoß und in darüberliegenden Dachgeschossen sind nur Wohnungen zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge 6,20 m. Sie definiert sich als Abstand zwischen OK angrenzende Straße und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, gemessen je Gebäude an der Mitte der Gebäudekante entlang der Straße.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Sie definiert sich als Abstand zwischen OK angrenzende Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen je Gebäude an der Mitte der Gebäudekante entlang der Straße

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- (1) Im WA 1 ist an die Straßenbegrenzungslinie sowie an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- (2) Im WA 2 ist, soweit es die überbaubare Grundstücksfläche erlaubt, an die Straßenbegrenzungslinie anzubauen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- (3) Im WA 4 ist, soweit es die überbaubare Grundstücksfläche erlaubt, an die Straßenbegrenzungslinie sowie an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den Flächen zwischen Baufenster und straßenseitiger Grundstücksgrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als einheimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang 14-16) anzupflanzen.
- (2) Je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang 14-16) anzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° bis 47° zulässig. Für Garagen sind Dächer zwischen 30° und 47° zulässig.

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Im WA 1 und WA 2 ist bei zur Straße hin traufständigen Gebäuden straßenseitig je Wohngebäude mindestens ein Nebengiebel giebelständig zur Straße vorzusehen. Die Wandfläche des Nebengiebels darf nicht hinter die Vorderkante Außenfassade zurückversetzt sein. Eine Zusammenfassung mit dem vorgeschriebenen Nebengiebel eines angrenzenden Gebäudes ist zulässig.
- (3) Dachgauben sind je Gebäudeseite in einer einheitlichen Form und Dachneigung auszuführen.
- (4) Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugelassen.

9. Äußere Gestaltung der Baukörper

- (1) Für die den Straßen zugewandten Fenster sind nur stehende Formate mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 (Breite) : 1,20 (Höhe) zu verwenden. Ab einer Fensterbreite von 1,10 m sind die Fensterflächen durch Sprossen in überwiegend stehende Form zu teilen.
- (2) Es sind nur verputzte Fassaden zulässig. Verblendungen mit glasiertem Material sind unzulässig.
- (3) Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

10. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Massive Mauern und Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.
- (2) Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen abweichend von Abs. 1 zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 0,6 qm zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

12. Notwendige Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

C. Hinweise

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde bei der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Nachweis der privaten Stellplätze

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen wird die Verwendung von Doppelparkern empfohlen.

Tierhaltung

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet besteht in geringem Maße eine Tierhaltung. Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen.

Festveranstaltungen

Es ist damit zu rechnen, daß die öffentliche Verkehrsfläche der Unteren Mühlstraße einschließlich der Parkplätze im Rahmen von dörflichen Festveranstaltungen unter anderem für Schausteller genutzt werden. Es ist hierdurch mit zeitweiligen Beeinträchtigungen zu rechnen.