

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. E 19 VIII. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses uneingeschränkt zulässig.
2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien, Pergolen, Gartenhäuser und Einrichtungen der Versorgungsträger.

3. Die Errichtung von oberirdischen Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet.

Keller- bzw. Tiefgaragen sind im Kerngebiet uneingeschränkt, im allgemeinen Wohngebiet nur in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen zulässig.

4. Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6 m² sind zulässig.
5. In jeden Hausgarten ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
6. In dem als öffentliche Parkfläche festgesetzten Bereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB jeweils für 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Auf dem zukünftigen Dorfplatz sind mindestens sieben heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Standorte können aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig von der Planzeichnung abweichen.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Bei allen Gebäuden darf der Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Sichtbare Sockelausbildungen sind untersagt.
2. Die Drenpelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist ein Drenpel nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Kerngebiet ist ein Drenpel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für konstruktiv notwendige Bauteile, wie z. B. bei Treppenhäusern, können auf Antrag Ausnahmen genehmigt werden. Als Drenpelhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
3. Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rot-brauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig.

Die Verwendung von gewelltem Kunstglas ähnlichen Materialien, Wellblech und ortsuntypischen Materialien, wie z. B. Kunststoffe, Metalle, Pappen oder sonstige Mauerwerks-Imitationen ist unzulässig.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Die Standorte sind auf die Seiten „Von-Ketteler-Straße“, „Kundenparkplatz“ und „Dorfplatz“ zu beschränken.
- Die Länge einer oder mehrerer Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die einzelne Werbeanlage darf dabei eine max. Länge von 10 m sowie eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Bei der Werbeschrift sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig. Diese dürfen zudem nur auf der zum Kundenparkplatz orientierten Gebäudeseite angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeausleger dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nur auf der Gebäudeseite zum Kundenparkplatz und nicht zum Dorfplatz, zur Von-Ketteler-Straße oder zur Wohnbebauung im Norden zulässig.
Gleiches gilt für das Anbringen von Werbung für Angebote.
- Das Bekleben von Fenster- und Türöffnungen mit blickdichter Folie, Werbefolie oder Werbeplakaten ist unzulässig.
- Für Fensterflächen, die aus betriebsbedingten Gründen blickdicht gestaltet werden müssen, sind undurchsichtige Verglasungen zu verwenden (Beispiele: eloxiertes, satiniertes oder verspiegeltes Glas, Milchglas, etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die blickdichten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche des Erdgeschosses einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Fahnenmasten mit Werbebannern sind unzulässig.

5. In geschlossener Bauweise sind keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig. Für Reihenhäuser sind im Erdgeschoss mindestens 2,20 m tiefe, eingezogene, überdachte Freisitze vorzusehen.
Bei offener Bauweise sind Balkone höchstens über eine Front- oder Giebellänge zulässig. Die Erdgeschosswohnungen sind auf abgegrenzte Terrassen zu öffnen.

6. Balkon- und Loggienbrüstungen sind senkrecht auszubilden und können mit den notwendigen Einrichtungen für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet werden.
7. Für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, Holz zu verwenden.
8. Terrassen bei Mietwohnungen sollen durch eine 3,00 m lange, 1,80 m hohe Wand geschützt werden.
Sie sind abgelöst von der Hauswand aus dem Material der Außenhaut oder aus Holz herzustellen.
9. Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
Erforderliche Ausnahmen sind vom Antragsteller nachzuweisen.
10. Oberirdische Garagen sind in Zeilen oder Gruppen mit gleichhohen Gesimsen und gleicher Dachoberkante zu errichten.
In dem Bereich mit der Festsetzung GGa1 ist zum Schutz gegen auf die Wohnbebauung einwirkende Immissionen eine Carport-Anlage zu errichten. Das schalltechnische Gutachten, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, setzt für Schallschutzmaßnahmen Mindesthöhen von 3,90 m bzw. 6,00 m fest. Die zur Wohnbebauung orientierten Wände sowie das Dach sind geschlossen auszubilden und müssen ein Einfügungsdämpfungsmaß von $D_e \geq 25$ dB aufweisen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des Schallschutzes durch Gutachten zu erbringen.

Die Zu- und Abfahrten der Keller- bzw. Tiefgaragen sollen möglichst im seitlichen Grenzabstand der Gebäude liegen. Eine Überdachung der Außenrampen ist aus Gründen des Immissionsschutzes und im Hinblick auf einen störungsfreien Winterbetrieb anzustreben.

11. Beim Neubau von Wohnungen im Kerngebiet ist durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden. Ist dieses nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
12. Einfriedigungen sind ausschließlich für Hausgärten zulässig.
Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.
Einfriedigungen sind aus dunkelfarbigem kunststoffummantelten Maschendraht an Stahlprofilen oder aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung, 0,80 m hoch, herzustellen. Sie sind 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke, die bis zu 1,80 m hoch werden kann, vorzupflanzen.
Zwischen den Hausgärten kann ein kunststoffummantelter Maschendrahtzaun oder ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.