

Planzeichenerklärung

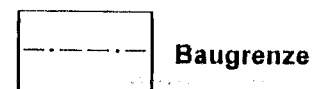
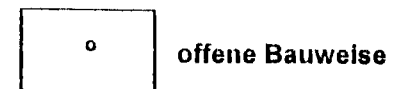
Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



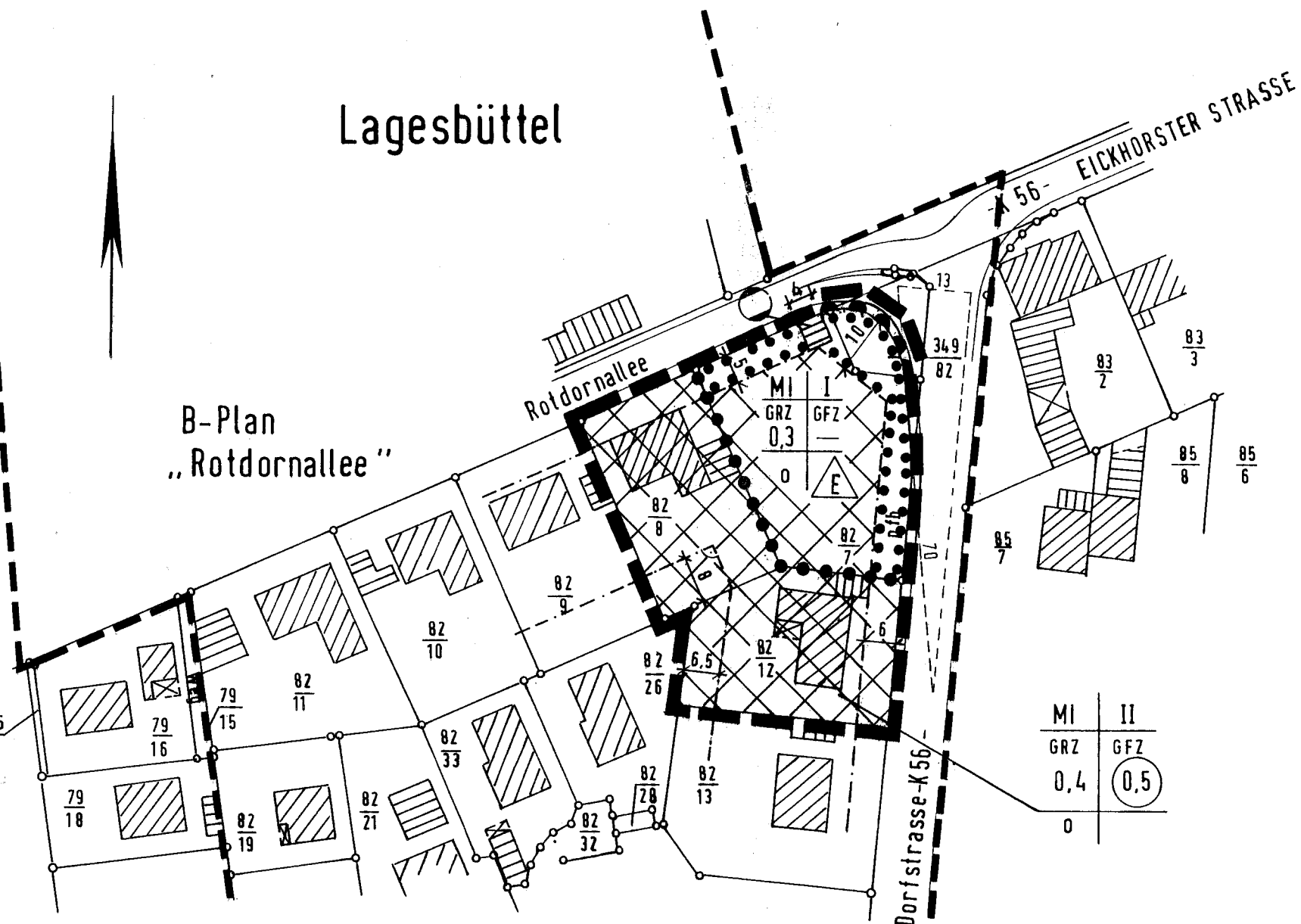
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerung



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt nur für den Bereich des Bebauungsplanes „Rotdornallee“, 1. Änderung, für den die Festsetzung „Mischgebiet (MI), eingeschossig“ festgesetzt ist.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Material der Dacheindeckung), der Gebäudehöhen sowie der Einfriedung.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 2001 (Rotorange),
3000 (Feuerrot)
3016 (Korallenrot)
8012 (Rotbraun)
8015 (Kastanienbraun)
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren) dienen.

§ 3 Gebäudehöhen

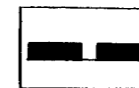
1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFE) darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Traufhöhe (siehe § 2 Nr. 1) darf bei eingeschossiger Bauweise max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Einfriedungen

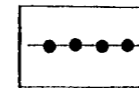
1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 3 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,20 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

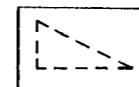
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rotdornallee“, 1. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m-Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4);
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5);
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
- Tankstellen (Nr. 7);
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
3. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht-überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.
(Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche, Salweide oder Holzapfel).
(Sträucher: Holunder, gemeiner Schneeball, Haselnuß, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, rote Johannisbeere, Aschweide und roter Hartriegel).
b) Bei Sträuchern ist je 1 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
c) Für die Bäume sind je 30 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen
d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
f) Entlang der „Rotdornallee“ und der „Dorfstraße/K 56“ ist für jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der festgesetzten Pflanzbindung eine Zufahrt von 3,50 m zulässig.