Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD – Dorfgebiet
   Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 5 BauNVO wird für den Geltungsbereich Dorfgebiet MD festgesetzt.
   Folgende Nutzungseinschränkungen sind zu beachten:
   MD1: nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
   Ausnahmsweise zulässig sind Außenverkaufsflächen, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit der ansonsten im MD1 stehenden zulässigen baulichen Anlage errichtet werden.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Höhe baulicher Anlagen
   Alle baulichen Anlagen innerhalb und außerhalb (Nebenanlagen u. Garagen) der überbaubaren Flächen sind, einschließlich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Trauf- und Firsthöhen anzulegen. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte gewachsene Geländeoberfläche / Mitte Gebäude.
   2.2 Grundflächenzahl GRZ
   Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet-Bereichen eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
   2.3 Geschossflächenzahl GFZ
   Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet-Bereichen eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen
   3.1 Hecken
   Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist bei (A) eine Rotbuchen-Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche und eine Mindestbreite von 0,80 m hochzuziehen.
   Bei (B) ist eine Rotbuchenhecke bis auf eine Mindesthöhe von 1,00 m über Geländeoberfläche und eine Mindestbreite von 0,50 m hochzuziehen. Diese Hecke (B) ist mit Durchwachsern alle 8,00 m mit einer Mindeststammhöhe von 2,50 m zu versehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
   3.2 Zufahrten
   Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der anzupflanzenden Hecke von 6,00 m zulässig.
   3.3 Obstbaumpflanzungen
   Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen.
   Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 8 – 12 cm, die den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.
   - Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen
   - Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern
   - Es ist ein Erziehungsschnitt (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.
   - Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
   - Sollte bei einer späteren Kontrolle festgestellt werden, dass keine regelmäßige Pflege erkennbar ist, so kann dies zu einer Aberkennung der Wiederherstellungsmaßnahme bzw. zu einer Neufestsetzung anderer Ausgleichsmaßnahmen führen.
   - Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dächer

1.1 für Wohngebäude:
zulässig sind ausschliesslich:
- Satteldach
- Pultdach nur, wenn dieses an ein Gebäude mit zulässiger Dachform angegliedert wird oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden

mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.
Unzulässig sind Nurdachhäuser.

1.2 für Garagen und Nebenanlagen:
zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis zu 48°. Unzulässig sind Nurdachgebäude.

1.3 Ausrichtung der Dachneigung:
Die Neigungen der Flächen eines Daches sind zueinander im gleichen Winkel auszubilden. Bezugspunkt beider Schenkel ist die Achse, die senkrecht im First angelegt wird.

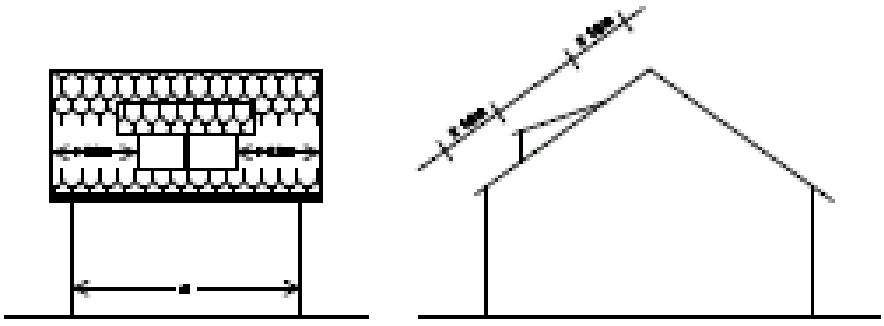
1.4 Dachüberstand:
Der Dachüberstand beträgt, ausser bei Nebenanlagen, mindestens 0,20 m, höchstens 0,40 m.

1.5 Abweichungen:
Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind zulässig bei:
- Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Hallen, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, mit einer Dachneigung von 10° bis 48°
- Erneuerung der Dachkonstruktion im Rahmen des Bestandsschutzes sowie bei An- und Umbauten zur Anpassung an den Bestand für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende bauliche Anlagen.

1.6 Dachgauben und Dacheinschnitte:

1.6.1 Dachgauben sind ausschliesslich zulässig auf eingeschossigen baulichen Anlagen:
- mit einer Dachneigung von mindestens 22° bei Satteldachgauben
- mit einer Dachneigung von mindestens 17° bei Schleppdachgauben

in ihrer Abmessung entsprechend den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist und die Summe all ihrer Ansichtsflächen auf einer Gebäudeseite die Hälfte der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten darf, wenn sie mindestens zwei Reihen Dachziegel (ca. 40 cm) unterhalb des Firstes ansetzt und im Traufbereich vor der Gaube mindestens ebensoviel Abstand verbleibt.



1.6.2 Bei Winkelgebäuden ist für Gauben ein Mindestabstand zur Kehle von 1 m einzuhalten. Dieser Abstand bemisst sich von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Aussenwand zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Aussenwand.

1.6.3 Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand vom Grat von 3 m einzuhalten, gemessen von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Aussenwand.

1.6.4 Für Dacheinschnitte gelten bis auf die Regelungen zulässiger Dachneigungen die gleichen Bestimmungen.

1.7 Es sind ausschliesslich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

1.8 Solaranlagen

Module von Solaranlagen sind innerhalb einer Dachfläche zusammenhängend in eine Richtung zu installieren. Spiegelnde Kollektoren sind unzulässig.

2. Fassaden

Es sind ausschliesslich Fassaden aus Holz, Putz und Bruchstein und Kombinationen aus diesen Materialien zulässig. Fassaden von Gewerbehallen ab einer Größe von 200 m² Grundfläche sind ebenfalls aus Sandwichplatten zulässig.
Klinker sind maximal in einem Anteil von 20 % der Gesamtfassade zulässig.
Fassaden, Fenster- u. Türanlagen in Signalfarben (z. B. RAL 1003, RAL 3001, RAL 5005, RAL 6032 oder ähnlich) sind unzulässig.

_____

(M. Ritter, Bürgermeisterin)