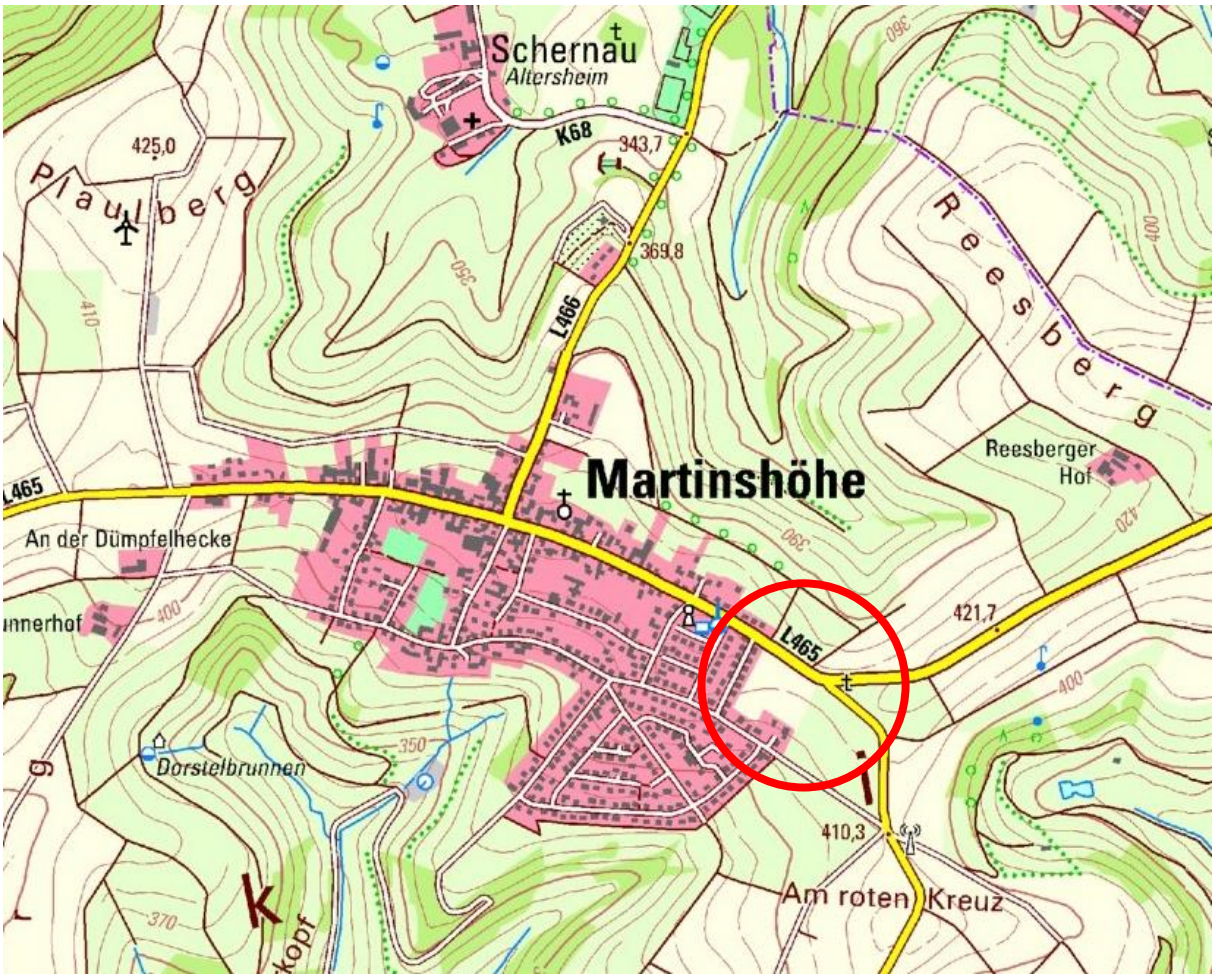
Ortsgemeinde Martinshöhe

Bebauungsplan

„Zu den Rennwiesen“ 1. Änderung



Textliche Festsetzungen **05.09.2024**

ENTWURF

Offenlageexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBI. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBI. S. 719)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.20217 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **N 1, N 2 und N3** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2.2. Maximale Zahl an Vollgeschossen / Trauf- und Firsthöhen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 LBauO RLP wird die maximale Zahl der Vollgeschosse in dem mit **N 1 und N 2** festgesetztem Bereich auf II festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In dem mit **N 1 und N 2** bezeichnetem Bereich wird die maximal Traufhöhe mit 7,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe in dem mit **N 1 und N 2** bezeichnetem Bereich wird mit 11,0m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe in den Bereichen **N 1 und N 2** ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe.

Bei der Ausbildung von Pultdächern ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Dabei entspricht die Traufhöhe den Tiefpunkt des Pultdaches, die Firsthöhe ist für den Hochpunkt des Daches anzuwenden.

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. In den mit **N 2** bezeichnetem Bereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße (Wohnstraße) ist ebenso wie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen in dem mit **N 1** bezeichnetem Bereich ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel-, oder Walmdach) auch für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen; dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußweg", diese ist gestalterisch und optisch abgesetzt herzustellen.

Die Herstellung von privaten Ein- und Ausfahrten ist im gekennzeichneten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ nicht zulässig.

6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte Flächen im Rahmen der Bodenordnung zu bestellen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Dezentrale Rückhaltung

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken mit Entwässerung im Trennsystem ist ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch offene flache, naturnahe Rückhaltemulden, unterirdische Speicherblöcke (Rigolen), Brauchwasserzisternen oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücksflächen kann durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert werden.

Die Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Rückhaltesysteme sind an das öffentliche Ableitungssystem anzuschließen und der zentralen Rückhaltung im Südosten des Plangebietes zuzuführen.

Entwässerung im Bauzustand

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

Zentrale Rückhaltung

Der erforderliche Ausgleich der Wasserführung wird in einer zentralen Rückhalteanlage außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Anlage wird auf ein 20 jährlichen Starkregenereignis ausgelegt der Drosselabfluss liegt im Bereich eines natürlichen Gebietsabflusses.

8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Fällung der Gehölz- und Waldbestände sowie die Räumung der Vegetationsdecke ist außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

8.2. Flächen mit Festsetzungen zu Erhalt oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Allgemeine Begrünung auf privaten Grundstücken

Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 5 % der Vegetationsflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Sonstige Begrünung der Grundstücksflächen

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste B. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Begrünung der Verkehrsgrünflächen entlang der L465/L466 und im Kreisverkehr

Die straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsgrün) sind durch eine Gras-Kräutereinsaat zu begrünen.

In der Verkehrsgrünfläche südlich der L465 sind an den in der Planzeichnung markierten Bereichen flächige Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung sollte mind. 30% der Grünfläche umfassen.

Im Kreisverkehr sind auf der zentralen Grünfläche im Bereich der nach Vorgabe des LBM nicht freizuhaltenden Flächen (vgl. Abbildung 7) zwei hochstämmige Laubbäume oder heimische Sträucher als Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorschläge zur Gehölzverwendung und Angaben zu Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste (B 5.7 Hinweise zu Anpflanzungen - Pflanzliste) zu entnehmen.

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (ÖG)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG sind Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten A zu pflanzen. Die Pflanzungen sind als 3-streifige Heckenpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in und 1,0 m zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung umzusetzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Flächen, in denen keine Gehölze gepflanzt werden, sind durch Gras- / Kräutereinsaat zu begrünen.

8.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturnahe Gestaltung und Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einer abwechslungsreichen Beckensohle (Nass-, Feucht-, Trockenbereiche) zu gestalten.

Die Gesamtfläche des RRB (Becken und Randstreifen) ist durch Ansaat einer Gras-Krautflur zu begrünen. Für die Ansaat ist zertifiziertes, regionales Saatgut (RSM-Regio) zu verwenden.

Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laub- bäume der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, 16-18 cm gemäß Pflanzliste A neu zu pflanzen.

Entlang der Außengrenze der Fläche des RRB sind 2 bis 3 reihige Hecken aus heimischen Straucharten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen können in die Strauchstreifen integriert werden.

Ausfälle bei allen Gehölzpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Befestigung der Fußwege

Die Fußwege im Süden und Osten des räumlichen Geltungsbereichs sind mit einer wasserdurch- lässigen Deckschicht auszubauen.

8.4. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A1 Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Wiesen

Im Bereich der gemeindeeigenen Flurstücke 1831/3, 1831/4, 1621/1 und einer Teilfläche des Flurstückes 1274 (alle Gemarkung Martinshöhe) erfolgt die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland.

Ausgangszustand:

Es handelt sich hier um eine intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzte Fläche

Maßnahmen zur Entwicklung von extensivem Grünland:

Reduzierung der Nutzungsintensität. Die Flächen werden künftig nur maximal 2-mal pro Jahr gemäht:

- Mahd ab dem 15.06.
- Mahd frühestens 6 Wochen später, also frühestens ab 01. August.

Auf die Verwendung von Dünger (mineralisch und organisch) wird verzichtet.

A3 Maßnahmen zu Lebensraumverbesserung für die Feldlerche

Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 1775/1 erfolgt analog A1 eine Nutzungsextensivierung zur Entwicklung von artenreichem Grünland.

Ergänzend wird jährlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein 10 m breiter Randstreifen von der Mahd ausgenommen und bleibt als ungenutzter Saumstreifen stehen. Zur Vermeidung einer Gehölzansiedlung und Verbuschung wird der Streifen alle 2 Jahre im Rahmen der 2. Wiesenmahd gem. A1 (ab 1. August) mitgemäht.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete ist ein passiver Lärmschutz durch bauliche und technische Vorkehrungen an Gebäuden festgesetzt. Dies kann durch Grundrissorientierung (Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglichst auf der, der Landesstraße abgewandten Seite) sowie durch Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern realisiert werden.

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen entlang der L465 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind zur Einhaltung der notwendigen 20 m-Anbaufreizone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig. Nach Herstellung des zweiten Bauabschnittes und der damit einhergehenden Verschiebung der Ortsdurchfahrt (die genaue Festlegung erfolgt in Abstimmung mit dem LBM Kaiserslautern im Rahmen der Realisierung des zweiten Bauabschnittes), verliert diese Festsetzung ihre Gültigkeit. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Anlegen von Bepflanzungen in diesem Bereich ist vor Umsetzung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie Wärme, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

12. Baurecht auf Zeit – aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit der Bebauung des zweiten Bauabschnittes ist von der Verlegung der Ortsdurchfahrt in östliche Richtung, direkt an den Kreisverkehr angrenzend, abhängig. Nach Eintritt dieser Voraussetzung, entfällt demnach auch die anbaufreie Zone an Landestraßen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 UND § 52 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FIRSTRICHTUNGEN

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen und Firstrichtungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. DACHGAUBEN / ZWERGHÄUSER

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

4. STÜTZMAUERN

Stützmauern zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Grundstücksterrassierungen haben Stützmauern einen Abstand von 3,0 m zueinander einzuhalten.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zur errichten, Gabionen sind zulässig. Kleinteilige Werksteinformate sind nicht zulässig.

5. FASSADEN

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeveränderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

7. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND FUSSWEGE

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

B 1 Allgemeine Hinweise

1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.

1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt aufzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB “Schutz des Mutterbodens” und auf die DIN 18915, Blatt 2, “Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke”, sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen.

1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.

1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur “Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.

1.6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

1.7 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

1.8 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.10 <u>Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:</u>

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der

Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

1.11 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

1.12 Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Insb. Lärmschutz) entlang der L465 ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der L465 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden

1.13 Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke haben die im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) festgelegte Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen einzuhalten.

1.14 Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

2.6 In Rheinland-Pfalz besteht ein grundsätzliches öffentliches Interesse an der Erhaltung der baulichen Anlagen des Westwalls, da er als ein Zeugnis historischer Ereignisse gilt (Kulturdenkmal gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1a mit Nr. 2 Denkmalschutzgesetz). Sie stehen damit unter allgemeinem denkmalrechtlichem Schutz [29]. Bei Kampfmittelräumungen oder Baumaßnahmen, die durch Bodeneingriffe potenziell zu Zerstörung der baulichen Anlagen des Westwalls führen könnten, sollte die zuständige Denkmalschutzbehörde vorab über die geplanten Maßnahmen informiert werden.

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

4.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Bruchmühlbach-Miesau abzustimmen.

B 5 Hinweise zu Anpflanzungen

5.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB “Schutz des Mutterbodens” und auf die DIN 18915, Blatt 2, “Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke”, wird ausdrücklich hingewiesen.

5.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

5.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

5.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

5.6 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen(FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

5.7 Pflanzliste

Pflanzliste A: Bäume 2. Ordnung und Sträucher für Verkehrsgrün/Kreisverkehr

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, 16-18 cm

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sträucher	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Pflanzliste B: Bäume 2. Ordnung für private Baugrundstücke

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, 16-18 cm

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ahorn in Sorten	*Acer spec.*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Kirsche in Arten und Sorten	*Runus spec.*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*
Salweide	*Salix caprea*
Obstbäume in Arten und Sorten	

BEBAUUNGSPLAN „Zu den Rennwiesen“; 1. Änderung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ werden im Wesentlichen übernommen.

Die Änderungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung wie folgt vorgenommen. Inhaltliche Ergänzungen werden in Fortführung der übernommenen Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingepflegt. Die textlichen Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Dachneigungen und Einfriedungen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 UND § 52 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FIRSTRICHTUNGEN

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen und Firstrichtungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen. Hier ist die Dachform frei wählbar.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

Bei Grundstücken, welche mit mehreren Grundstücksgrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, wird eine Einfriedung in Höhe von maximal 2,00 m für den als Garten genutzten Bereich zugelassen. Für den Bereich des Vorgartens bleibt die maximale Höhe von 1,20 m bestehen.

Als Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, welcher zwischen Gebäude und Straße liegt und Stellplätze errichtet werden, anzusehen. Als Garten ist der Bereich zu bezeichnen, der als Grünfläche oder Ruhezone angelegt wird.