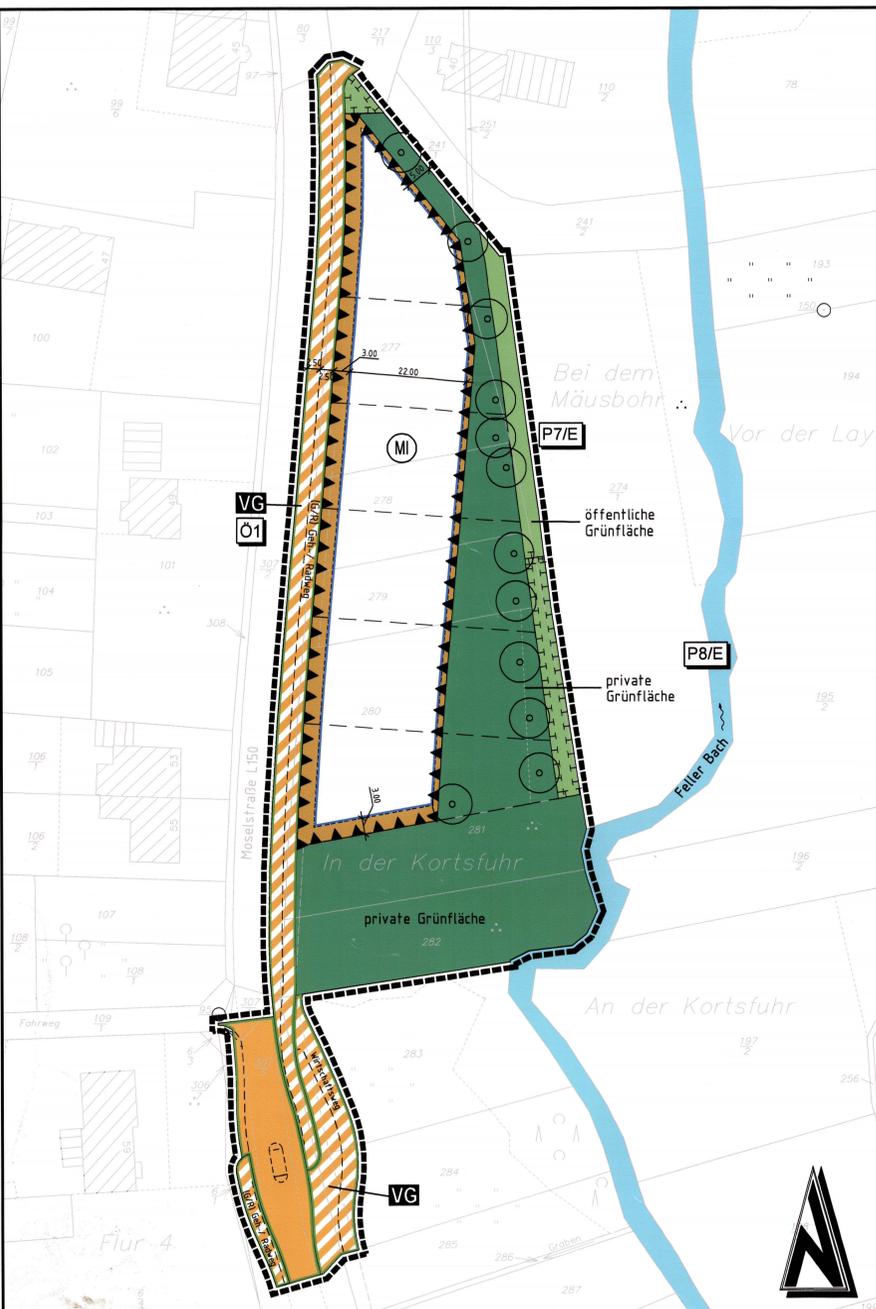


BEBAUUNGSPLAN "IN DER KORTSFUHR" GEMEINDE FELL, ORTSTEIL FASTRAU



Nutzungsschablone

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Art der baul. Nutzung | Geschöffigkeit |
| GRZ | GFZ |
| Grundflächenzahl | Geschöffflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| | Hauptgebäude |
| Traufhöhe | |
| MI | II |
| 0,35 | 0,7 |
| SD/WD/KWD/VPD/MO | |
| 25-45° (-70°)* | |
| THmax. = 4,50 m | |

* Dachneigung bei Mansarddach bis 70°

Verfahrensvermerk

Die Gemeinde hat am 23.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
 Am 22.08.2009 wurde in einer Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert.
 Vom 20.02.2007 bis 30.03.2007 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplan zu äußern.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2007 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Gemeinde Fell hat am 28.04.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.07.1998 und gem. § 10 BauGB als Satzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

BECHLOSSEN

Gemeinde Fell, den 10.05.07

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt.

AUSFERTIGUNG

Gemeinde Fell, den 10.05.07

Am 09.02.2007 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung und dem Umweltbericht genehmigt und seine Offentlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 21.02.2007 bis 02.03.2007 durchgeführt.
 Vom 20.02.2007 bis 30.03.2007 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplan zu äußern.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2007 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

GENEHMIGT

Gemeinde Fell, den 10.05.07

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

RECHTVERBÄNDLICH

Gemeinde Fell, den 26.05.07

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTVERBÄNDLICH

Fell, den 26.05.07

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Symbole sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

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

Mischgebiet (§ 9 BauVO i.V.m. § 11 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ 0,7 Geschöffflächenzahl (§ 19 BauVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

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

Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün/Verkehrsrain (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Bäume

Hinweis: von den in der Planzeichnung dargestellten Baupflanzungen kann abgewichen werden

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gewässer II. Ordnung

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (siehe Fachbeitrag Naturschutz)

Private Kompensationsmaßnahmen (siehe Fachbeitrag Naturschutz)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, § 4 und § 6 BauVO)

Für das Gebiet MI richtet sich die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauVO festsetzt.

Im Bereich MI richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 1 und 2 BauVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürohäuser
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Vernaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Carwashbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO werden nicht zugelassen:

- Typisierplan
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Als Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauVO):

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet MI bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschöffflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans:

| | |
|------------------------|--------|
| GRZ | MI |
| GFZ | 0,35 |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| THmax | 4,50 m |

Die Traufhöhe ist als Schrittpunkt der äußeren Dachtraufhöhe mit der äußeren Wandhöhe definiert als Bezugspunkt ist von der dem Bauplatz ausgerechneten Erschließungsfläche (L 150 / Kolonnen) auszugehen. Die Bauföhe wird durch die Straßenmitte (Straßenkreuzung) Mitte des Gebäudes in rechten Winkel zur Straßenecke ermittelt.

Festsetzung der Traufhöhe mit der Straßenseite als Bezugshöhe



1.1.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO)

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zulässig:

| MI | Bauweise | Maßnahmen |
|----|----------|---------------------------------------|
| | offene | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

1.3 Überbauene und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

Die überbaute Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind ober- und unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO bis zu einer Gesamtlänge von 100 m² zulässig.

1.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21 a, § 23 BauVO)

Nebenanlagen und unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO dürfen zwischen vorderer Grundstücksgrenze / Baugrenze und vorderer Baugrenze nicht errichtet werden. Gemäß § 12 BauVO i.V.m. § 14 Abs. 6 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Inwieweit öffentliche Verkehrsflächen als auch Fuß- und Radweg sowie Verkehrsflächen zulässig. Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 BauVO)

II.1.1 Dachform

Die Dächer im Gebiet MI sind als Sattel-, Waln-, Kruppelwäldchen-, versetztes Putz- oder Mansarddach auszuführen und mit Schiefer, Ziegeln oder Dachziegelsteinen der Farbe schwarz bis dunkelgrün (z. B. RAL 7015, 7016 und 7021) und Zwischensteinen aus dunklen Dachziegelsteinen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

Bei versetzten Putzdächern darf die Höhe des Versatzes 2,0 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Beheizung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Treppenhäusern sind bis zu 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.

Für untergeordnete Teile, wie z. B. Giebeln, Fenster- oder Randaufbauten, Kaminverkleidungen, Vordächer, etc. ist auch Zinkblech zulässig.

Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Wänden sind als Materialien aus Metall, Glas oder gestrichelte Kunststoffen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO werden nicht zugelassen:

- Typisierplan
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Als Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauVO):

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet MI bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschöffflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans:

| | |
|------------------------|--------|
| GRZ | MI |
| GFZ | 0,35 |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| THmax | 4,50 m |

Die Traufhöhe ist als Schrittpunkt der äußeren Dachtraufhöhe mit der äußeren Wandhöhe definiert als Bezugspunkt ist von der dem Bauplatz ausgerechneten Erschließungsfläche (L 150 / Kolonnen) auszugehen. Die Bauföhe wird durch die Straßenmitte (Straßenkreuzung) Mitte des Gebäudes in rechten Winkel zur Straßenecke ermittelt.

Festsetzung der Traufhöhe mit der Straßenseite als Bezugshöhe



II.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

II.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO)

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zulässig:

| MI | Bauweise | Maßnahmen |
|----|----------|---------------------------------------|
| | offene | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

II.5 Überbauene und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

Die überbaute Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind ober- und unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO bis zu einer Gesamtlänge von 100 m² zulässig.

II.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21 a, § 23 BauVO)

Nebenanlagen und unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO dürfen zwischen vorderer Grundstücksgrenze / Baugrenze und vorderer Baugrenze nicht errichtet werden. Gemäß § 12 BauVO i.V.m. § 14 Abs. 6 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

III. Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

III.1.1 Dächer

Obertönen ist vor Versteigerung und Vergütung zu schützen. Mutterbodenabbau ist auf Mieten zu legen und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Bodenstufen sind möglichst flächensparrend anzulegen.

III.2 Begrünung der Grundstücke

In der privaten Grünfläche (Fläche zwischen überbaubarer Fläche und Feller Bach) sind pro Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens zwei Laubbäume (Hochstamm 14/16 cm SMA, mit Dachbegrünung gemäß Planliste A oder B zu planen. Die privaten Grünflächen sind auf mindestens 30% mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Bäumen ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sollen in der Pflanzperiode nach Beauftragter der Gebäude hergestellt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

III.2.3 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen und Zwiengängen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit LbauO)

Die Zwiengänge und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke) befestigt werden.

III.2.4 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken oberflächlich über die befestigte Bodennote zu versickern.

III.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist für die Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

| | |
|----|-----------|
| MI | 25° - 45° |
|----|-----------|

Bei Mansarddächern ist eine Dachneigung bis 70° zulässig. Dabei sind die Vorschriften der LbauO zu beachten.

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachneigungen von 10° - 45°, bei Carports auch Dachneigungen von 0° - 15° zulässig. Dachneigungen zwischen 30° - 45° müssen am Haus- und Nebengebäude angepasst sein.

III.4 Dachaufbauten und Dachabschlüsse

Giebeln haben von den Dachkanten einen Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die maximale Giebelbreite wird auf 2,0 m festgesetzt. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 der Gesamthöhe der Fassade als Breite besitzen. Einzelgiebeln sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gesamthöhe zu begrenzen.

Sollen mehrere Dachgiebel auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

III.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf die unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. Kienrindengitterplatten, Betonrasenplatten und ziegeln oder wassergebundene Decken und Schotterstein) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind untersagt.

III.6 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 86 BauGB)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemessen von natürlich anstehenden Gelände im höchsten Punkt der Abgrabung zulässig.

Wegen der topographischen Lage des Baugeländes sind auf privaten Flächen zur Errichtung des Geh-/Radweges Böschungen und Rückensärten der Bauelemente notwendig. Diese sind zu dulden und die Gestaltung der Freizeitanlagen einzuweisen. Eine Überbauung durch Erdhügel ist zulässig, die Funktion der Böschungen und Rückensärten dürfen dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. (Ebenfalls sind Maßnahmen für Straßenbelichtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.)

III.7 Fassadenentwürfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 86 BauGB)

Fassaden sind bis zu verputzten Fassaden oder mit einer Holztafel auszuführen. Verkleidungen mit Eisen, Metall oder Kunststoffmaterialien sind unzulässig, außer bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Block- bzw. Natursteinmauern sind unzulässig.

III.8 Einfriedigungen

Zur Straße sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m (Baugrenze Baugrenze) zulässig. Dabei sind Materialien aus Holz, Metall oder verputzte Mauerwerk, Bruchsteinmauern, Schiefermauern sowie Laubgehölze zulässig. Bei der Errichtung der Einfriedigungen dürfen die für die Errichtung des Fuß-/Radweges erforderlichen Böschungen und Rückensärten der Bauelemente notwendig. Diese sind zu dulden und die Gestaltung der Freizeitanlagen einzuweisen. Eine Überbauung durch Erdhügel ist zulässig, die Funktion der Böschungen und Rückensärten dürfen dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. (Ebenfalls sind Maßnahmen für Straßenbelichtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.)

III.9 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

III.9.1.1 Dächer

Obertönen ist vor Versteigerung und Vergütung zu schützen. Mutterbodenabbau ist auf Mieten zu legen und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Bodenstufen sind möglichst flächensparrend anzulegen.

III.9.2 Begrünung der Grundstücke

In der privaten Grünfläche (Fläche zwischen überbaubarer Fläche und Feller Bach) sind pro Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens zwei Laubbäume (Hochstamm 14/16 cm SMA, mit Dachbegrünung gemäß Planliste A oder B zu planen. Die privaten Grünflächen sind auf mindestens 30% mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Bäumen ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sollen in der Pflanzperiode nach Beauftragter der Gebäude hergestellt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

III.9.2.3 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen und Zwiengängen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit LbauO)

Die Zwiengänge und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke) befestigt werden.

III.9.2.4 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken oberflächlich über die befestigte Bodennote zu versickern.

III.9.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist für die Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

| | |
|----|-----------|
| MI | 25° - 45° |
|----|-----------|

Bei Mansarddächern ist eine Dachneigung bis 70° zulässig. Dabei sind die Vorschriften der LbauO zu beachten.

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachneigungen von 10° - 45°, bei Carports auch Dachneigungen von 0° - 15° zulässig. Dachneigungen zwischen 30° - 45° müssen am Haus- und Nebengebäude angepasst sein.

III.9.4 Dachaufbauten und Dachabschlüsse

Giebeln haben von den Dachkanten einen Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die maximale Giebelbreite wird auf 2,0 m festgesetzt. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 der Gesamthöhe der Fassade als Breite besitzen. Einzelgiebeln sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gesamthöhe zu begrenzen.

Sollen mehrere Dachgiebel auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

III.9.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf die unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. Kienrindengitterplatten, Betonrasenplatten und ziegeln oder wassergebundene Decken und Schotterstein) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind untersagt.

III.9.6 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 86 BauGB)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemessen von natürlich anstehenden Gelände im höchsten Punkt der Abgrabung zulässig.

Wegen der topographischen Lage des Baugeländes sind auf privaten Flächen zur Errichtung des Geh-/Radweges Böschungen und Rückensärten der Bauelemente notwendig. Diese sind zu dulden und die Gestaltung der Freizeitanlagen einzuweisen. Eine Überbauung durch Erdhügel ist zulässig, die Funktion der Böschungen und Rückensärten dürfen dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. (Ebenfalls sind Maßnahmen für Straßenbelichtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.)

III.9.7 Fassadenentwürfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 86 BauGB)

Fassaden sind bis zu verputzten Fassaden oder mit einer Holztafel auszuführen. Verkleidungen mit Eisen, Metall oder Kunststoffmaterialien sind unzulässig, außer bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Block- bzw. Natursteinmauern sind unzulässig.

III.9.8 Einfriedigungen

Zur Straße sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m (Baugrenze Baugrenze) zulässig. Dabei sind Materialien aus Holz, Metall oder verputzte Mauerwerk, Bruchsteinmauern, Schiefermauern sowie Laubgehölze zulässig. Bei der Errichtung der Einfriedigungen dürfen die für die Errichtung des Fuß-/Radweges erforderlichen Böschungen und Rückensärten der Bauelemente notwendig. Diese sind zu dulden und die Gestaltung der Freizeitan