

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN
„TEILGEBIET GARTENFELD“
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Bereiche „Auf dem Ginzeln, Im Götterpesch, Im Götteneck, Im Hofpech, Im Kirmesweg“ und Hinter den Zäunen“ der Ortsgemeinde Föhren. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Osten : durch das Bahngelände der Bundesbahnstrecke Koblenz-Trier

Im Süden : durch die südliche Grenze der Friedhofstraße

Im Westen : durch die westliche Grenze der Bachstraße

Im Nordwesten : durch die Landesstraße L 47 zwischen Trier-Quint und Hetzerath

Zum Geltungsbereich gehören auch die für die Ersatzmaßnahmen nach L.Pflg. Rh-Pf. notwendigen Flächen in der Gemarkung Föhren: Flur 4, Flurstück 77, Flur 4, Flurstück 64, Flur 18, Flurstück 11, Flur 4, Flurstück 179.

In der Planzeichnung ist die Grenze des Geltungsbereiches durch eine breite, gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren, Teilgebiet „Gartenfeld“, der mit der Bekanntmachung am 24.12.1993 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich rechtsverbindlich wurde, wird geändert, da sich im Rahmen des Umlegungsverfahrens, das mit Beschluß vom 30.06.1993 durch den Ortsgemeinderat eingeleitet wurde und am 30.07.1993 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich bekannt gemacht wurde, gezeigt hat, daß die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vor allen Dingen im Bereich des Altbestandes der Bebauung nicht dem tatsächlich ausgebauten Zustand in der Örtlichkeit entsprechen. Sie sollen durch ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes so gefaßt werden, daß in diesen Bereichen keine

Veränderungen der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes notwendig werden. In die Änderungen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens seitens der Betroffenen Grundstückseigentümer vorgetragen und begründet worden sind, mit eingeflossen. Dies führte teilweise zur Reduzierung von Trassenbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen und den Wegfall eines großzügig bemessenen Wendeplatzes, was jedoch vertretbar ist, da es sich bei dem betreffenden Straßenabschnitt ohne Wendeplatzmöglichkeit um einen kurz geführten Stichgassenbereich handelt.

Vor allem im Bereich der Butzengasse war die in den Planfestsetzungen fixierte Trassenbreite von 5,00 m nicht mehr durchzusetzen, da dies zum Teil wegen der bisher nur geringen Breite von 3,00 m - 4,00 m entschieden in die private Grundstückssituation eingegriffen hätte. Aus diesem Grunde wird bei der Änderungsfassung des Bebauungsplanes die entsprechend den Anliegern und betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmte Straßenbreite von 4,00 m aufgenommen. Die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist städtebaulich vertretbar, da es sich zum einen um eine reine Anliegerstraße, die entsprechend den Festsetzungen verkehrsberuhigt gestaltet werden soll, handelt, zum anderen durch die Aufnahme einer Fläche von ca. 10 Stellplätzen im mittleren Straßenabschnitt eine entsprechende Begegnungsmöglichkeit von zwei größeren Fahrzeugen geschaffen wird. Durch die relativ gradlinige Führung der Straße ist die Einsehbarkeit im Begegnungsfall gegeben, so daß die Wartemöglichkeit genutzt werden kann.

Die Straßenbreite von 4,00 m läßt darüber hinaus bei verminderter Geschwindigkeit den Regelbegegnungsfall von PKW/PKW zu. Dies entspricht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 1995).

Aus dem Bereich der landespflegerischen Zielsetzungen zur Erhaltung der das Baugebiet überragenden markanten Pappelallee, kann diese Festsetzung nicht in die Änderungsfassung übernommen werden, da sie im betreffenden Bereich, wie sich im Umlegungsverfahren gezeigt hat, nicht zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden führen kann, da hier potentielle Bauflächen an den aufschließenden Straßen erheblich auf die bestehenden Baumpflanzungen abgestimmt werden mußten. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren offensichtlich geworden, daß eine gewisse Gefährdung durch Windbruch von diesem Pappelbestand ausgeht, der die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zusätzlich einschränkt.

Aus diesem Grund wird für die entfallende Pappelallee eine Ersatzpflanzung im Bereich des Haltepunktes der Bundesbahnstrecke Trier-Koblenz auf der westlichen Straßenseite der Straße Gartenfeld sowohl in den Plan- wie auch in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Insgesamt sollen durch die veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes die grundsätzlichen Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung, die durch das Umlenungsverfahren teilweise modifiziert wurden, für die weitere Zukunft planungsrechtlich festgeschrieben werden und die begonnene Durchführung des Bebauungsplanes somit, planungsrechtlich abgesichert, fortgeführt werden.

3. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen dem historischen Ortskern von Föhren, der sich entlang der Hauptstraße, der heutigen L 47, entwickelte und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Trier und ist im Randbereich zum Ortskern hin bereits erschlossen und bebaut. Zusätzlich sind entlang der Bahnlinie parallel zum Straßenteilstück „Gartenfeld“ einzelne Grundstückspartellen bebaut. Der übrige Planbereich zeichnet sich durch Nutzgärten und überwiegend durch aufgelassene ehemalige Nutzgärten, die zur Zeit durch die Entwicklung zur natürlichen Vegetation bei teilweise markantem Baumbestand geprägt sind, aus.

Ziel der Dorfentwicklung ist es, dieses unbebaute ortskernnahe Gemeindegebiet einer Bebauung zuzuführen, die zum einen den dörflichen Charakter des Ortskerns aufweist und diesen erweitern soll, zum anderen die bebaubaren und unbebauten Flächen so zueinander zuordnet, daß keine ortsuntypische Verdichtung entsteht und ein großer Anteil der vorhandenen Bäume und sonstigen Bepflanzung erhalten bleibt.

Der bereits bebaute Teilbereich des Bebauungsgebietes soll in seinem Bestand erhalten und arrondiert werden. Dies geschieht durch das Schließen von Baulücken in geschlossener bzw. offener Bauweise und durch die Ausweisung von baulichen Erweiterungsflächen.

3.1 Baugebiete

Die Baugebietsfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden beibehalten.

Die Baugebiete werden entsprechend der zur Zeit vorhandenen Nutzungsstruktur, die als Planungsziel festgeschrieben, erweitert und arrondiert werden soll, festgesetzt. Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen der Bauflächen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplans (bzw. der zur Zeit im Verfahren befindlichen ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich) abgeleitet, so daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

3.1.1 Dorfgebiete (MD)

Der Bereich zwischen der Friedhofstraße und der Butzengasse mit Ausnahme entlang der Straße „Gartenfeld“ wird entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsstruktur - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe - und Wohnen - als MD-Gebiet planungsrechtlich fixiert. Es soll auch in Zukunft gesichert sein, daß die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bleiben und in Teilbereichen baulich erweitert werden können. Um ein verträgliches Nebeneinander zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen in diesem Gebiet und den angrenzenden Baugebieten mit schutzbedürftiger Wohnnutzung auch weiterhin zu sichern, werden durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Intensivtierhaltung und Silofutterbehälter ausgeschlossen und die damit starken potentiellen Immissionen bezüglich Lärm und Geruch verhindert.

Ein Ausschluß von Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist erfolgt, damit das festgesetzte MD-Gebiet in seiner Nutzungsstruktur erhalten bleibt und planungsrechtlich gesteuert wird, daß diese Anlagen im eigentlichen Ortskern im Bereich der Bebauungspläne „Bei der Kirche“ und „Ortsmitte“ ihren Platz finden.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da extensiv zu nutzende Flächen nicht angeboten werden können. Tankstellen sind nicht zulässig, da es planerisch nicht gewünscht ist, daß sich in seinem Bestand und in seiner vorgesehenen Entwicklung darstellende ruhige Wohngebiet durch Ziel- und Quellverkehr zu Tankstellen belastet wird.

Die gemäß § 5 Abs. 3 im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da die bei diesen Einrichtungen zu erwartenden Lärmbelastigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr über die festgesetzten Ladenzeiten hinaus die schutzbedürftige Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, zusätzlich besteht die Gefahr, daß die für den Ortskern für notwendig erachtete Wohnnutzung wegen der von Vergnügungsstätten ausgehenden Unruhe beeinträchtigt werden kann. Wie die Erfahrung in anderen Städten und Gemeinden gezeigt hat, wird durch Vergnügungsstätten eine städtebauliche Ordnung und die damit verbundenen Wohn- und Lebensbedingungen der dortigen Bevölkerung nachteilig beeinträchtigt, was zu Umnutzung und Destabilisierungsprozessen im Ortskern führen kann.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen liegen innerhalb den nach § 17 Abs. 1 der BauNVO zulässigen Höchstwerten, die jedoch nicht erreicht werden. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und die Bauweise nehmen die bestehende bauliche Situation auf und sollen auch für die Zukunft eine ortstypische maximale zweigeschossige Bebauung festlegen.

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Im übrigen Bereich, in dem der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen darstellt, werden als Baugebiete Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um auf die schutzbedürftige Wohnnutzung vorrangig Rücksicht zu nehmen, werden von den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die nicht *wesentlich* störend sind.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe, die entsprechend den Ausschlußfestsetzungen nicht mehr zulässig wären, besteht Bestandschutz und die in seinem Rahmen zulässigen baulich-räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ebenso geregelt, wie der Ausschluß der allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die zulässigen Gartenbaubetriebe und die zulässigen Tankstellen einschließlich der zulässigen Vergnügungsstätten. Der Ausschluß dieser, nach § 6 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zulässigen Anlagen, wird entsprechend wie im Punkt 3.1.1 dieser Begründung dargelegt, begründet.

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete liegen die festgesetzten GRZ- und GFZ-Zahlen bzw. festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse, abgeleitet aus der bestehenden Situation, die im Rahmen der Bauleitplanung weiterentwickelt werden soll, innerhalb der nach § 1 7 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte, die jedoch nicht erreicht werden bzw. orientieren sich an der vorhandenen baulichen Höhenentwicklung.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der Bereich der sonstigen bebauten Flächen entlang der Landesstraße L 47 und die neu festgesetzten Bauflächen entlang der Trasse der Bundesbahn werden als allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich fixiert. Der Charakter der vorwiegend durch das Wohnen geprägten Bauflächen soll aufgenommen und auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden.

Der Katalog des Ausschlusses von bestimmten Arten der Nutzung bzw. die Unzulässigkeit von ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzung entspricht dem ausgeschlossenen Nutzungskatalog der Dorfgebiete bzw. Mischgebiete und wird identisch begründet.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen richten sich nach den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerten, die jedoch für die GFZ nicht erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise nimmt die bestehende bauliche Situation auf und sichert deren Fortentwicklung.

3.2 Verkehrsflächen

Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Landesstraße L 47 (hier vor allen deren Gehwegbereich) wird als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Für diese Straße ist eine Niveautrennung zwischen Fahrbahn und Gehwegbereich weiterhin vorgesehen.

Die Friedhofstraße und bahnparallele Erschließungsstraße, die jedoch nicht von der Friedhofsstraße bis zur Landesstraße durchgeführt wird, werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Bahnparallele, die die Baugebiete tangierende Erschließungsstraße Gartenfeld und deren Verlängerung in nördlicher Richtung wird durch entsprechende Verschwenkungen der Straßentrasse im Bereich des Haltepunktes Föhren (Bundesbahn), die durch entsprechende Baumpflanzungen unterstützt werden, in überschaubare Straßenabschnitte gegliedert. Diese Verschwenkungen dienen zusätzlich neben der für diese Straße vorgesehenen gestalteten Mischverkehrsfläche einer entsprechenden Verkehrsberuhigung.

Die Bachstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und gestaltet und wird entsprechend festgesetzt. Die übrigen Straßen (Butzengasse, Götteneck, und Mühleneck) sowie die Erschließungsfläche zwischen den einzelnen Gebäudegruppen und ihrer Verbindung untereinander werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Vor allem die Erschließungsflächen werden durch Baumpflanzungen sehr stark begrünt und gegliedert um zusätzlich eine Verkehrsberuhigung auszuüben. Im Bereich der kleinen Platzflächen wurde darauf verzichtet, Vorgartenflächen zwischen der Bebauung und der sie erschließenden Verkehrsflächen anzuordnen. Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes zur Verkehrsberuhigung sollen teilweise durch Pflanzbeete Abstandsflächen zur Bebauung geschaffen werden, und somit die nutzbare Breite erheblich reduziert werden.

In unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Föhren werden entlang der neuen Erschließungsstraße Parkplatzflächen für öffentliche Parkplätze planungsrechtlich festgesetzt. Im Bereich der neuen Baugebiete sollen im Rahmen der Ausbaugestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche zusätzliche Parkplätze für Besucher innerhalb der Mischverkehrsflächen integriert werden.

3.3 Grünflächen

Da es sich im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend um eine Wohnbebauung mit privaten Gartenflächen handelt, wurde auf die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen bis auf einen Schutzstreifen mit Abpflanzung entlang der Bahnstrecke und kleinflächigen Verkehrsgrünflächen verzichtet. Kinderspielplätze und Einrichtungen sollen in das Ausbaukonzept der Verkehrsberuhigung integriert werden.

Hierzu dienen unter anderen die in der Platzmitte der Hofflächen liegenden Bereiche.

Aus dem für die verbindliche Bauleitplanung entwickelten landespflegerischen Beitrag (liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei) gemäß § 17 Landespflegegesetz werden neben Planfestsetzungen vor allem textliche Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen. In der Planzeichnung werden die Standorte für die erhaltenswerten Bäume fixiert, die in einer entsprechenden Liste, die den textlichen Festsetzungen angegliedert sind, festgehalten. Neben den aus städtebaulichen Gründen festgesetzten neuen Baumstandorten, die zur entsprechenden Begrünung der neuen Bau- und Verkehrsflächen dienen, wird im Bereich zwischen Butzengasse und Friedhofstraße eine größere zusammenhängende Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fixiert. Sie dient der Erhaltung der hier vorhandenen wertvolleren Baum- und Strauchbepflanzung.

Die im Rahmen des landespflegerischen Beitrages aufgezeigten Vermeidungs-, Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe werden grundsätzlich durch die textlich fixierten Bebauungsplanfestsetzungen gesichert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umzusetzen. Da jedoch die landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Bodenfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durchführbar sind, müssen diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des eigentlichen Plangebietes umgesetzt werden. Neben der bereits erwähnten Liste der zu erhaltenden Gehölze werden drei Pflanzlisten über die Sortenwahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher den textlichen Festsetzungen zur Anlage gegeben und nehmen direkt Bezug auf diese Festsetzungen.

Für den o.a. begründeten Wegfall der Pappelallee im Planungsgebiet ist eine Ersatzpflanzung im Bereich des Haltepunktes der Bahnstrecke Trier-Koblenz planungsrechtlich abgesichert. Durch die Textfestsetzungen wird die Pflanzung einer umfassenden Baumreihe mit säulenförmiger Wuchsform vorgegeben, die in ihrer markanten Anordnung und Ausbildung zur Identifikation im Baugebiet beitragen wird Fernwirkung hat und somit als Ersatz der markanten Pappelallee gelten kann.

Mit dem § 8a BNatschG wird die Anwendung der Eingriffsregelung bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen verbindlich gemacht. Da in Rheinland-Pfalz mit § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz bereits seit der Novellierung des Landespflegegesetzes 1987 und mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ eine Eingriffsregelung vorgeschrieben wird, sollen durch den in die Planung eingearbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrags gemäß § 17 Landespflegegesetz die Anforderungen des § 8 a BNatschG als beachtet gelten.

Die geringfügig durch die veränderten Festsetzungen des Bebauungsplans gewonnenen zusätzlichen Bauflächen (Zunahme der Versiegelung) werden durch die Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mehr als ausgeglichen. Aus diesem Grund erübrigt sich eine Neuberechnung der versiegelten Flächenanteile für eine eventuelle Ermittlung zusätzlicher Flächen für Ersatzmaßnahmen.

3.4 Lärmschutzeinrichtungen

Die passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke, die durch Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Juhre + Boxleitner entwickelt wurden, sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan fixiert. Entlang der Bundesbahnstrecke werden im Bereich der überbaubaren Flächen Festsetzungen getroffen, nach denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen die Lärmimmissionen der Bahnstrecke erforderlich sind.

Die genaue Fixierung des Maßnahmenschutzes begründet sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Schienenverkehr, die Anlage des Bebauungsplans ist.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind durch die vorhandene Lärmimmission der DB-Strecke bedingt.

3.5 Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert, da im Rahmen der textlichen Festsetzungen entsprechende Anlagen im gesamten Geltungsbereich als Ausnahmen zugelassen werden können. Anlagen der gemeindlichen Abwasserentworgung können darüber hinaus in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Der Standort der vorhandenen Trafostation im „Mühleneck“ ist in der Planzeichnung fixiert.

3.6 Stellungen baulicher Anlagen

In fast allen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden zeichnerische Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen,

durch die eine bauliche Gestaltung, die auf die bestehende und geplante Abfolge der städtebaulichen Räume (Straße und Platz) abgestimmt ist, gesichert wird.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Erschließung und Neugestaltung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der derzeit unbebaut ist, durchzuführen, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren insgesamt neu geordnet, das nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen läßt.

5. Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen durch den Erwerb der Grundstücksflächen, die die Gemeinde in die Umlegungsmasse einwirft. Zusätzlich entstehen Kosten für die Gemeinde für den Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier vor allem der verkehrsberuhigten Bereiche, Fußgängerflächen und entsprechenden öffentlichen Parkplatzflächen.

6. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Gemeindehaushaltes und soweit Förderungsmittel bereit gestellt werden durch die jeweilige anteilige zuerteilten Förderungsmittel.

7. Textliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 LBauO Rh-Pf

Dachform, Dachneigung und Dachflächengliederung

Die Festsetzung der Satteldachform für die Gebäude, der Neigungswinkel der Dachflächen und die Dachflächengliederung durch Aufbauten entsprechen dem historischen Bestand und sichern auch für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen der Dachkörper eine angepaßte Gestaltung an die bestehende Dachlandschaft des Ortskerns Föhren.

Fassadengliederung, Materialien und farbliche Gestaltung

Die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen dem historischen vorhandenen Straßenbild und sichern auch für Neubauten und Fassadenerneuerung eine Gestaltung, welche die ortsbildprägende Eigenart des

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

10

Bestandes als städtebauliches gewolltes Planungsziel aufnimmt aber gleichzeitig eine Architektur der Gegenwart ermöglicht.

Werbeanlagengestaltung

Die textlichen Festsetzungen zur Werbeanlagengestaltung sichern, daß Werbeelemente nur am Leistungsort angebracht und ihre Anzahl, Größe und Lage und Ausladung dem historisch gegliederten kleinmaßstäblichen Fassadenbild angepaßt werden. Die Werbetransparente erhalten durch die Festlegung eine gewollte untergeordnete Bedeutung.