

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN „ORTSSANIERUNG“ DER ORTSGEMEINDE MEHRING

3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen (Seiten 1-10), Stand 15.09.004 bilden gemeinsam mit der Planurkunde M 1:500, Stand 15.09.004 den normativen Inhalt der Bebauungsplansatzung „Ortssanierung“ der Ortsgemeinde Mehring

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

ORTSGEMEINDE MEHRING
BEBAUUNGSPLAN "ORTSSANIERUNG"

3. ÄNDERUNG
DER ORTSGEMEINDE MEHRING

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.08.2002 (BGBl. I S. 2850), letztgültige Fassung in der Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), letztgültige Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 8 -Gartenbaubetriebe und Nr. 9 -Tankstellen nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) Nr. 1. der BauNVO sind die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1. Mischgebiete

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 -Gartenbaubetriebe, Nr. 7 -Tankstellen und Nr. 8 -Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) Nr. 1. der BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Im Bereich der II-geschossig (als Höchstgrenze) überbaubar festgesetzten Baugebiete sind Traufhöhen (Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

der Oberfläche der Dachhaut) zwischen 5,00 m und 9,00 m, in den straßenabgewandten Bereichen auch unter 5,00 m über OK. Straße zulässig.

(2) Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straße mittig vor dem Gebäude an der Straßenbegrenzungslinie.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 (2) + (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen, Wintergärten o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Einzelbreite 3,00 m und die Summe der Einzellementebreiten 75 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreitet.

(2) Die Ausladung der nach (1) zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf auf der straßenzugewandten Seite das Maß von 1,00 m und auf der straßenabgewandten Seite das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

(3) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn darf bezüglich der Auskragungen nicht eingengt werden.

(4) In den verkehrsberuhigten Bereichen sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen beidseitigen Abstand von 2,25 m von der Straßenmitte bezogen, die Höhe des Lichtraumprofils beträgt 4,20 m.

(5) Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Eingangstreppe im Bereich der nicht überbaubaren Flächen überschritten werden, jedoch nur zwischen der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Diese zulässigen Überschreitungen gelten auch für vorhandene Kellereingänge und Kellervorbauten, auch im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen.

(6) Die landesbaurechtlichen Regelungen (wie z.B. Abstandsflächen) bleiben durch die zulässigen Baugrenzenüberschreitungen unberührt.

4. Garagen

(1) Garagen sind nur im Bereich der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

(1) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen nicht zugelassen.

(2) Über (1) hinaus sind auch die von der Straße aus für den Fußgänger einsehbaren Nebenanlagen grundsätzlich nicht zugelassen.

(3) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien können gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Stellung baulicher Anlagen

(1) Die Firstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firststrichtungen sind bei Eckgebäuden und bei Gebäuden, die zusammen mit anderen einen Hofraum begrenzen, zugelassen.

(2) Ausnahmsweise sind auch giebelständige Gebäude zugelassen, wenn die Firstlinie des Dachkörpers bereits bei Rechtskraft des Bebauungsplanes senkrecht zur Straße verlief.

7. Private Grünflächen

Soweit private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „wohnungsnaher Freibereich“ festgesetzt sind, werden diese Flächen bei der Berechnung der GRZ- und GFZ-Werte mit angerechnet.

8. Grünordnerische Festsetzungen und landespflegerische Festsetzungen

(1) Die Ortskernentlastungsstraße (Linterstraße) ist alleeartig durch 3 x verschulte Bergahornbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten, wobei der Pflanzabstand der Bäume untereinander maximal 15 m betragen darf. Im Bereich von erforderlichen Grundstückszufahrten kann die Baumpflanzung bei entsprechender Ersatzpflanzung entfallen.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich sind Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18.920 durchzuführen. Um die Bäume sind mind. 4 m² unversiegelt zu erhalten. Die Baumscheiben müssen gegen Überfahren geschützt sein.

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

(3) Stellplätze, Wege und Hofflächen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Kf-Wert mind. 2×10^{-5} m/s), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwässerung ist ggf. entsprechend auszubilden.

Hinweis: Zulässig sind z. B. Schotterrassen, Pflasterflächen mit 3 cm breiten Rasenfugen, Locklinker.

(4) Die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Schulstraße / Linterstraße ist als dörflich geprägter Freiraum zu gestalten, zu bepflanzen und zu erhalten.

(5) Entlang der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche am Kindergarten ist eine dreireihige Hecke aus 2 x verschulten bodenständigen, standortgerechten Gehölzen und Obstgehölzen in einer Mindestgröße von 100 - 150 cm (Sträucher) bzw. Obstbaumhochstämme zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

(6) Die öffentliche Grünfläche am Kindergarten ist als extensive Wiese zu pflegen und zu erhalten und durch ein- bis zweischürige Mahd (ab Mitte Juni, Anfang September) und Abtransport des Mähgutes auszumagern. In Randbereichen ist nur alle 3 Jahre zu mähen. Düngung und Biozideinsatz ist nicht gestattet.

(7) Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen im Kreuzungsbereich Schulstraße / Linterstraße sind zu entsiegeln und mit Ziersträuchern und Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

(8) Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind in einem Anteil von mind. 30 % als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sind so anzulegen, dass ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist. An den Parkplätzen sind 3 x verschulte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mind. 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

(9) Die Festsetzungen A. 8 (7) und (8) werden durch folgende Pflanzliste ergänzt: Buxus sempervirens, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Hedera helix, Ilex aquifolium, Laburnum anagyroides, Mespilus germanica, Philadelphus coronarius, Prunus spinosa, Prunus avium, Prunus mahaleb, Prunus padus, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa pimpinellifolia, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum lantana.

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LBAUO RH-PF (1999) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen werden gemäß § 88 LbauO Rh-Pf zur Wahrung und Entwicklung des historischen und ortsbildprägenden Charakters für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachausbildung in den eingeschossigen Baugebieten

Die in der Planzeichnung eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche mit Flachdächer müssen bei ihrer Bebauung als bepflanzte bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen oder als Glasdächer ausgebaut und gestaltet werden.

2. Dachform und Dachneigung in den mehrgeschossigen Baugebieten

(1) Für Gebäude in den mehrgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach, Mansarddach oder ausnahmsweise versetzte Pultdach, wenn die zur Straße liegende Dachfläche zur Straßenseite hin abfällt. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch eingeschossige Flachbereiche zugelassen, wenn sie begrünt oder gärtnerisch gestaltet oder als Dachterrasse genutzt werden.

(2) Dachneigungen unter 30° und über 45° sind unzulässig. Ausnahme davon bilden der untere Teil des Mansarddaches, für den eine Dachneigung bis zu 80° zulässig ist, und das versetzte Pultdach, das eine Dachneigung zwischen 25° und 40° aufweisen darf.

(3) Bei solitär stehenden Gebäuden können ausnahmsweise auch andere Dachformen ausgeführt werden, wobei die Dachflächen aber zwingend geneigt sein müssen.

3. Dachflächengliederung

(1) Zulässig sind Dachgauben und straßenabgewandt auch Dacheinschnitte, ausnahmsweise können auch Zwerchhäuser zugelassen werden. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 75 % der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

(2) Einzelne Dachgliederungselemente außer bei Zwerchhäusern dürften nicht länger als 3,00 m ausgeführt werden und müssen von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände von einzelnen

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Dachgliederungselementen untereinander zu beachten. Von der Baulinie bzw. der Baugrenze an den Traufseiten der Gebäude müssen Dachgauben und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.

3. Fassadengliederung

(1) Die Gliederung der Fassade muss kleingliedrig sein und die Vertikale betonen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Horizontale Fensterreihungen ohne in Material und Gestaltung der Gesamtfassade entsprechenden Zwischenelementen sind nicht zulässig. Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Ausnahmeregelungen sind zulässig, wenn das vertikale Erscheinungsbild der Fassade gesichert ist.

(2) Die Achsen der Öffnungen (Fenster, Türen, feststehende Glaselemente) übereinanderliegender Geschosse müssen senkrecht übereinander stehen. Ausnahmen sind bei untergeordneten Einzelfenstern zulässig.

4. Materialien und Farben

(1) Für geneigte Dachflächen sind als Dachdeckungsmaterialien Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schieferdeckung entsprechende Materialien und grau-schwarze Pfanne zugelassen. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind jedoch nicht zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile bzw. Bauteile ist auch eine Dacheindeckung mit Metallstehfalzblech ausnahmsweise zulässig.

(2) Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, geschlämmt oder glatt verputzt, glatter oder feinstrukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen (außer bei Glas) sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Farben sollen sich harmonisch in das Ortsbild einpassen. Leuchtende Farben sowie Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen. Insgesamt ist eine Vielfalt von Farben anzustreben, die einen hellen warmen Farbton aufweisen.

5. Einfriedigungen

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen zum städtebaulichen Raumabschluss (Mauern) sind als 3,00 m hohe geschlossene Mauern zum Straßenraum hin auszubilden, die jedoch für Einfahrten und Durchgänge in Form von Toren unterbrochen werden dürfen. Im Bereich der überbaubar festgesetzten Flächen kann die Mauer durch Gebäude oder Gebäudeteile ersetzt werden, wenn deren Außenwand in der Lage und Bauflucht der festgesetzten Mauer entspricht.

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,30 m zulässig.

(2) Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig.

(3) Vertikale Werbeanlagen haben sich in Form und Material und Farbgebung den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus deutlich sichtbarem Ausleger und Werbeschild bestehen, dabei muss der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen.

(4) Flächig angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden. Die Berechnungsfläche zur Größe der Werbeanlage wird bei Einzelbuchstaben durch die Umgrenzungslinie des Schriftzuges bestimmt. Die Höhe der Schriftzüge darf 0,50 m nicht überschreiten, die Breite darf max. 60 % der zugeordneten Fassadenbreite betragen.

(5) Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,25 m von der Straßenmitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt 4,20 m.

(7) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(8) Zum Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bedeutung des Ortskerns sind Werbeanlagen in greller Beleuchtung sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

C. HINWEISE

(1) Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoss- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe festlegt.

(2) Die Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

(3) Als landespflegerische Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen an Fassaden und Rankgerüsten, vor allem mit Weinreben
- Anbringen von Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vögel
- Freilegung des Schiefer-Bruchsteinmauerwerkes und der Sandsteinfassungen
- Sammlung von Dachflächenwässer neu erstellter Gebäude und Nutzung als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung)

(4) Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Mehring

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Stand der Textlichen Festsetzungen vom 15.09.2004

Gehört zum Verfahren nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die textlichen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

.....
ORT; DATUM

.....
BÜRGERMEISTER