

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

Dachgestaltung  
(siehe auch Schnittzeichnung)

Dachform und -neigung:

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind die baulichen Anlagen nur mit geneigtem Dach als Sattel-, Walm- oder asymmetrisches Dach zulässig.

Die Dachneigung ist von 25° bis 45° festgesetzt.

Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden.

Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dacheindeckung und -farbe:

Die Dacheindeckung ist in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen vorzunehmen.

Als Farben sind zulässig: schwarz/anthrazit, rot und braun.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zugelassen.

Dachgauben:

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von max. 3/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 88 Abs.1 Ziff. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Einfriedungen  
(§ 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

Stacheldraht ist unzulässig.

Maschendrahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,25m zulässig und müssen mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.

Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Als Einfriedung sind außerdem Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Zur Straße hin darf hierbei eine Höhe von 1,00m nicht überschritten werden.

III Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken und auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Aufgrund der Flächenbilanz werden die Maßnahmen zu je 64% den privaten Baugrundstücken und zu je 36% den Straßenflächen zugeordnet.

IV Hinweise

Innerhalb des 3m-Bereiches von offenen Gräben sowie im 10m-Bereich des Ahrbaches auf der linken Uferseite –jeweils gerechnet von Oberkante Ufer– dürfen keine Auffüllungen, Abgrabungen und sonstige den Wasser- bzw. Hochwasserabfluß behindernde Maßnahmen durchgeführt werden. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 76 LWG im 10m-Bereich o.a. Wasserläufe und Gräben wird besonders hingewiesen.