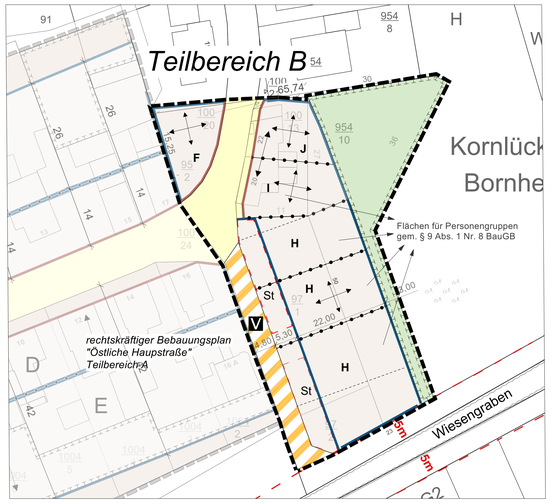
Bebauungsplan "Östliche Hauptstraße", Teilbereich B mit Erweiterung

Bornheim



H	
MD 8	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 11,00 m	HG
SD 35°- 45°	abweichende Bauweise / besondere Bauweise
Flächen für Personengruppen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	

I	
MD 2	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 9,50 m	E
SD 35°- 45°	abweichende Bauweise
Flächen für Personengruppen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	

J	
MD 2	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 9,50 m	E
SD 35°- 45°	abweichende Bauweise

F	
MD 3	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 9,50 m	E
SD 35°- 45°	offene Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundfläche** (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) in ist auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Nebenanlagen die zusätzlichen Flächen versiegeln, mitzurechnen. Zufahrten sind nicht in die Grundfläche einzurechnen.

Hinweis: GRZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GRZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichslinie geschnitten werden, bezieht sich die GRZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.2 **Geschossfläche** (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) in ist auf 1,2 festgesetzt.

Hinweis: GFZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GFZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichslinie geschnitten werden, bezieht sich die GFZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe in MD 2 und MD 3 ist auf 9,50 m festgesetzt. In MD 8 ist die Firsthöhe auf maximal 11,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Gebäude an der nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut. In den Parzellen H ist die Mitte der jeweiligen Parzelle gemessen von der Straßenseite Bezugspunkt der Bauhöhe in der jeweiligen Parzelle.

2.5 **Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung für** H (§ 31 Abs. 1 BauGB)
In I und H können bei Baumaßnahmen auf Flächen für Personengruppen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauBG Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden.

Dabei müssen die vorgegebenen Firsthöhen sowie Dachneigung eingehalten werden.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **Im Bebauungsplan** ist die abweichende Bauweise G1 und G2 und die offene Bauweise in G3 festgesetzt.

Abweichende Bauweise A1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (J)
Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzanbau. Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. In beiden Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise A2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO), (I, H)
Bei der abweichenden Bauweise für Personengruppen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für Gemeinschaftseinrichtungen handelt es sich um eine im Erdgeschoß geschlossene Bebauung und im 2. Geschoß um Einzelgebäude mit Wohnungen.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (F)
Im Bebauungsplan ist im Bereich F die offene Bauweise festgesetzt. hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender First- richtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

3.3 **Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**
Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt. Die Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

3.4 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

3.5 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der als Stellplatzflächen ausgewiesenen Flächen zulässig.
Pro Wohneinheit sind 2 ungefangene Stellplätze vorgeschrieben.

5. **Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind**
(§ 9 Abs.1, Nr.8 BauGB)
Das Flurstück Nr. 97/1, sowie das Flurstück Nr. 97/2 sind als Fläche mit dem Verwendungszweck „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf" festgesetzt.

6. **WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 **Flächen für Hochwasserschutzanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
Parallel zum Wiesengraben (Gewässer dritter Ordnung) wird ein Schutzstreifen von 5 m festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

6.2 **Oberflächenentwässerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V 1 Vermeidungsmaßnahmen
Vor Erteilung von Baugenehmigungen sind Kontrollkartierungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen bei Vorkommen der Eidechsen zu treffen (V 2, V 3, CEF 1). Die Untere Naturschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

V 2 Umsetzen von Reptilien (optional)
Von den zu bebauenden Flächen, auf denen im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens und / oder bei der Kontrollkartierung (V 1) Eidechsen festgestellt wurden, müssen die vorhandenen geschützten Eidechsen umgesetzt werden. Die im Baufeld vorhandenen Tiere müssen nach der Zaunstellung (V 3) und vor Beginn der Bauarbeiten gefangen und umgesetzt werden. Der Abfang muss je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und bis Anfang / Mitte September durchgeführt werden.

V 3 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes (optional)
Um die zu bebauende Flächen, auf denen im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens und / oder bei der Kontrollkartierung (V 1) Eidechsen festgestellt wurden, muss ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, um Eidechsen vor dem Einwandern in das Baufeld zu hindern. Dieser muss so verlaufen, dass die Tiere nicht in das Baufeld wandern können. Zudem soll ein Zaun um die zuvor hergestellte Aufwertungsfläche (CEF .1) mindestens für die ersten 4 Wochen gestellt werden, um ein Abwandern der umgesetzten Tiere zu verhindern. Beide Zäune müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. vor der Umsiedlung stehen und werden erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z. B. Rhizomfolie, LKW-Plane etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1 m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Außenseite angebracht werden, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können. Der Zaun muss nur abschnittsweise relevante Bereiche aus- oder eingrenzen (Wiesen, ruderale Fläche, etc.). Der Zaun muss regelmäßig (alle 2-4 Wochen) kontrolliert werden.

V 4 Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar
Gehölzentfernungen und - rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG). In den Gehölzbereichen, in denen im Zuge der Kontrollkartierungen geschützte Eidechsen festgestellt wurden, müssen für die Rodung zusätzliche Bestimmungen eingehalten werden, um während der Rodung keine Tiere zu verletzen / töten: Entweder werden die entsprechenden Gehölze vor dem Umsetzen der Tiere händisch bis zur Wurzel gekappt und die übrigen Wurzelstöcke nach dem Umsetzen entfernt; oder die gesamte Rodung findet nach dem Umsetzen der Reptilien statt.

V 5 Bauzeitenregelung (Weißstorch)
Um eine Beeinträchtigung brütender Weißstörche durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen bauliche Aktivitäten im Bereich vorhandener Weißstorch-Nester nur zwischen Ende August und 28. /29. Februar durchgeführt werden. Die Maßnahmen V 6, V 7 und ggf. V 8 sind hierbei weiterhin zu beachten.

V 6 Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Gebäudebrüter)
Um eine Beeinträchtigung gebäudebrütender Vögel der streng geschützten und Rote-Liste-Arten sowie eine Beeinträchtigung der Fledermäuse durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen Rückbauarbeiten an Gebäuden nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt werden.

V 7 Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Eignung mit Fledermäusen und Vögeln
Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sowie zur Ermittlung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, sind abzureißende oder zu sanierende Gebäude sowie zu rodende Gehölze vor der Durchführung des Eingriffs auf Eignung für ledermäuse und Vögeln zu kontrollieren. Bei einer Eignung sind weitere Vermeidungsmaßnahmen (V 7, 8) sowie CEF-Maßnahmen (CEF 3, CEF 4) zu ergreifen.

V 8 Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)
Potenzielle Quartierbäume dürfen erst zwischen dem 1. November und 28. / 29. Februar nach der ktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden. Die Bestimmungen hinsichtlich der Eidechsen (V 3) und ebenso zu beachten.

V 9 Erhalt von Nestern des Weißstorchs
Die im Plangebiet vorhandenen Weißstorchnester sind im Zuge sämtlicher Bauarbeiten zu erhalten. Nester, die dennoch nicht erhalten werden können, müssen vorher ersetzt werden (CEF 2).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

CEF1: Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse (Flurstück Nr. 954/10)
Vor einer möglichen Umsetzung von Reptilien muss eine Ausgleichsfläche aufgewertet werden, auf die die Tiere gesetzt werden können. Die Aufwertung erfolgt mit fünf Strukturkombinationen aus Totholzhaufen als Versteck- und Sonnenplätze sowie Sandlinsen zur Eiablage und Steinen bis zu einem Durchmesser von ca. 15 cm. Die Größe einer Strukturkombination muss mindestens 3 m² aufweisen. Die Fläche muss aus krautiger oder grasiger Vegetation mit unterschiedlichen Deckungsbereichen bestehen. Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen bleiben und stellen weitere Strukturen in neuen Reptilienhabitat dar. Pflege: Die Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahdstruktur- und blütenreich entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Tiere sollen schonende Geräte (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) eingesetzt werden. Zwischen Mai und Anfang September soll dreimal jährlich gemäht werden; pro Durchgang auf ca. je einem Drittel der Fläche. Die so geschaffenen Strukturen sollen ganzjährig erkennbar sein; ggf. können zusätzliche Mahddurchgänge durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu mindestens 70 % zu entfernen; auf der Fläche verbleibendes Material soll zu einem Haufen zusammengeharkt werden und als Sonnenplatz dienen.

CEF2
Ersatz verlorener Weißstorch-Nester
Nester, die trotz der Maßnahmen V 10 nicht erhalten werden können (Abriss / Sanierung von Gebäuden), müssen ersetzt werden. Im Zuge dessen muss eine Plattform erbaut werden, welche als Grundlage für einen neuen Neststandort dienen soll. Hierbei kann z. B. ein großer Weidenkorb (z. B. Schwegler Nistkorb Ø 110 cm) mit Reisig als neues Nest genutzt werden.

CEF3
Aufhängen von Fledermauskästen
Sollten bei dem Gebäude- und Gehölzkontrollen potenzielle Strukturen für Fledermausquartieren festgestellt werden, sind diese im Falle eines Verlustes zu ersetzen. Für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen an geeigneter Stelle anzubringen. Die Kästen sollten mindestens in einer Höhe von ca. 2-3 m und an einer störungsarmen Stelle (keine Beleuchtung) angebracht werden. Der Aus- und Einflug muss gewährleistet sein, die Kästen dürfen nicht in Richtung einer Straße angebracht werden. Geeignet sind z. B. Kästen der Firma Schwegler (2F, 2FN, 3FN, 1FF, 3FF, 1FS, 1FD, 2FS, 3FS oder vergleichbar.)

CEF4
Aufhängen von Nistkästen
Je verloren gegangener Brutstätte sind 5 (3 für Großvögel) künstliche Nisthilfen aufzuhängen; die Art der Nisthilfe richtet sich nach der Art, welche in der verlorenen Brutstätte genistet hat. Je nach betroffener Art sind beispielsweise folgende Nistkästen zu wählen (oder vergleichbar):
Turmfalke: Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28
Schleiereule: Schwegler Schleereulenkasten Nr. 23
Waldohreule: Schwegler Nistkorb Ø 40
Rauchschwalbe: Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10
Gartenrotschwanz: Schwegler Nisthöhle 1B „oval", Nisthöhle 2M/FO „oval"
Haussperling: Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, Nisthöhle 1 B Ø 32 mm, 1 MR Meisenresidenz
Star: Schwegler Starenhöhle 3S Ø 45 mm, Starenhöhle 3SV Ø 45 mm

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

1,2 — Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:

FH_{max} ... m — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise:
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
HG — nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

V — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

St — Stellplätze

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche (CEF 1)

Kontrollkartierungen (aufgrund Festsetzung 7 V7)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des vorgeschlagenen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Flächen für die Wasserwirtschaft

Schutzzone Gewässer 3. Ordnung

8. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen auf den Dächern der errichteten Gebäude anzubringen.
Die Anlagen müssen mindestens 50 % der zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

9. FLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

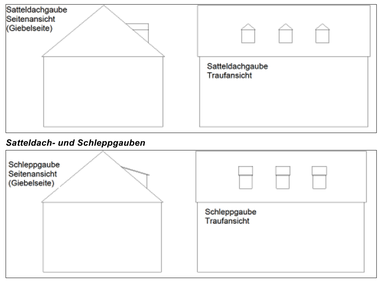
Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltfestsetzungen)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

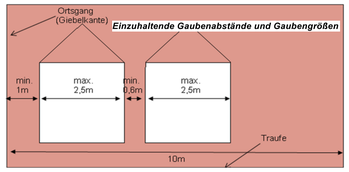
1.1 **Dachform, Gestaltung, Material und Farbe**

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.
Zur Belichtung der Dachräume sind die Dachaufbauten als Giebel-, (Satteldach)- oder Schleppgauben auszuführen.



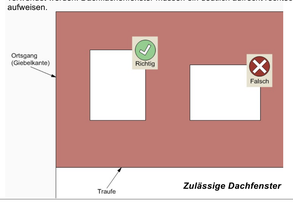
Satteldach- und Schleppgauben

Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben.
Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt von Schleppdachgauben mit dem Hauptdach soll mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.



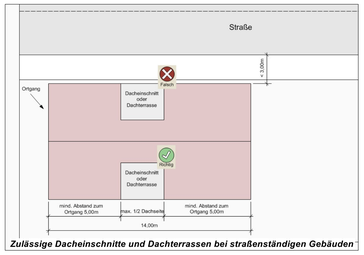
Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen.
Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Die Blecheindeckungen sollen aus glattem Stehfalz bestehen (in Abgrenzung zu gewellten Dacheindeckungen). Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind, nicht zulässig. Sie dürfen nur ausnahmsweise und nur an nicht einsehbaren Dachflächen verwendet werden. Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen.



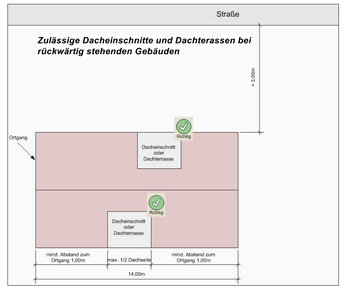
Zulässige Dachfenster

Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 5,0 m betragen.
Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

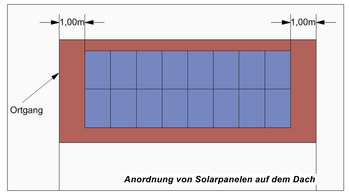


Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei straßenständigen Gebäuden

Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen an allen Seiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützte Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

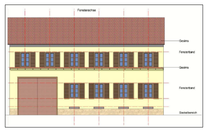


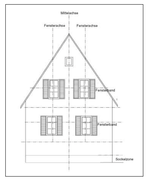
Anordnung von Solarpanelen auf dem Dach

1.2 **Fassadenstil, Struktur und Proportionen**

Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für Fensterachsen, Horizontalgliederungen (Fensterbänder, Gesimse), bei traufständigen Gebäuden, und einer zusätzlichen mittelachsensymetrischen Gliederung bei giebelständigen Gebäuden.

Schema für trauf- und giebelständige Fassaden



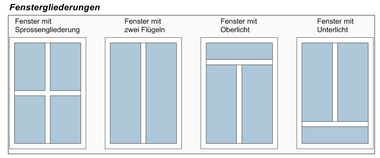


1.3 **Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen**

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren bei direkt an der Straße liegenden oder weniger als 3,0 m von der Straße entfernten Gebäuden gilt:

Fenster, die an zur Straße zugewandten Gebäudeseiten liegen, sind im stehenden Format auszuführen (z.B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster oder als Variante mit Ober- oder Unterlicht herzustellen. Die Festsetzung gilt für Fenster, deren Glasfläche die Größe von 1 m² überschreitet. An der zur öffentlichen Straße zugewandten Hausfassade sind bodentiefe Fenster nicht zugelassen.

Fenstergliederungen



Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.
- Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
- Klappläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.
- Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

1.4 **Fassadenmaterial und -farbgebung**

(1) Farbgebung:
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

(2) Außenwände von Wohngebäuden sind glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm), zu verputzen, es sei denn, dass Wände und Sockel regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante aufweisen.

(3) Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

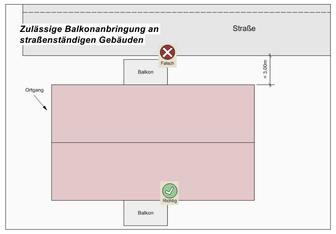
(4) Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

(5) Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk der Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

(6) Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

1.5 **Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge**

(1) Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge sind an der Straße zugewandten Seite der direkt an der Straße stehenden Gebäuden und Gebäuden, die weniger als 3,0 m von der Straße entfernt sind unzulässig.



1.6 **Freileitungen und Antennen**

Satellitenschüsseln und Parabolantennen sind an Fassaden nicht zugelassen und müssen auf Dächern von an der Straße stehenden Gebäuden mindestens 5,0 m entfernt vom Ortgang (Giebelkante) sein.

1.7. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an Fassaden und auf Dächern zulässig. Dabei sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² Fläche genehmigungspflichtig.

Unzulässig sind:
– Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Betrieb
– Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht

1.8 **Einfriedungen**

Einfriedungen müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Einfriedungen dürfen nur als Holz-Staketenzaun, Holz-Lattenzaun mit Senkrechtverlattung oder als Maschendrahtzaun aus verzinktem Material, bzw. mit grüner Kunststoffummantelung ausgeführt werden. Trockenmauern mit Kleintierdurchlässen und schmiedeeiserne Lösungen, sowie Stabgitterzäune sind ebenfalls zulässig.
- Gabionen und Kunststoffzäune sind direkt an der Straßenfront unzulässig. Die Höhe der seitlichen Einfriedungen bei abweichender Bauweise darf 2,00 m nicht überschreiten.
Einfriedungen gegenüber der Straße sind als hohe Mauern aus Sicht-Natursandsteinmauern oder verputzte Mauern bis 2,0 Meter Höhe zulässig.

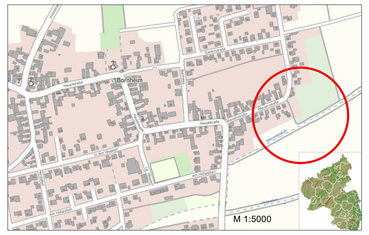
1.9 **Kies- und Schotterflächen**

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. **ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 nicht gefangene Stellplätze je Einfamilienhaus oder je Wohneinheit (bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück herzustellen sind.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Gesetz vom Art. 3 G vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1359) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S.403)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 10.12.2019

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 1/2 der VG Offenbach an der Queich: 09.01.2020

3. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:
im Amtsblatt Nr. 4/2021 der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

4. Vierwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Offenbach an der Queich sowie im Internet auf der Homepage der VG Offenbach an der Queich
und der Internetplattform "Geoportal": 05.02. bis 05.03.2021 (einschl.)

5. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 05.02 bis zum 05.03.2021 (einschl.)

6. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 22.06.2021

7. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
im Amtsblatt Nr. 31 der VG Offenbach an der Queich: 05.08