Bebauungsplan "Kirchstraße"

Bornheim

A	
MD 1	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 8,50 m	E
SD 35°-45°	abweichende Bauweise
max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus	

B	
MD 2	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 9,50 m	ED
SD 35°-45°	geschlossene Bauweise
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte* *Ausnahmen siehe 2.6	

C	
MD 3	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 154 NHN	ED
SD 35°-45°	offene Bauweise
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte* *Ausnahmen siehe 2.6	

D	
MD 4	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 10 m	ED
SD 35°-45°	abweichende Bauweise
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte* *Ausnahmen siehe 2.6	

E	
MD 5	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 9,50 m	ED
SD 35°-45°	abweichende Bauweise
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte* *Ausnahmen siehe 2.6	

F	
MD 6	II
0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 153 NHN	ED
SD 35°-45°	offene Bauweise
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte* *Ausnahmen siehe 2.6	

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

ED — **Bauweise:** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche: = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

P — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Parkplatz

öffentliche Verkehrsstraße

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kontrollkartierungen von Eidechsen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes/Nachrichtliche Übernahme

7 — Hausnummer

Grundstücksgrenze

48/5 — Flurstücksnummer

2 — Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

D — Gebäude unter Denkmalschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 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) ist auf 0,6 festgesetzt.

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

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 nach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 nach 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 ist im MD 1 auf 8,5 m festgesetzt. Im MD 2 und MD 5 ist die maximale Firsthöhe auf 9,5 m festgesetzt. Im MD 3 ist die max. Firsthöhe auf 154 NHN festgesetzt. Im MD 4 ist die Firsthöhe auf max. 10,00 m und im MD 6 auf max. 153 NHN festgesetzt.
Bezugspunkt (außer bei NHN) ist die Oberkante der dem Gebäude am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MD 1 ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Im MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung für MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Bei Baumaßnahmen können für große überbaubare Flächen Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden:

Wohnungen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche:
Im Ausnahme- und Einzelfall darf ab einer überbaubaren Grundfläche im MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 von 300 m² ein Gebäude mit mehreren Wohnungen in der vorgeschriebenen Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit von der überbaubaren Fläche festgesetzt:
ab 300 m² bis 400 m² max. 3 Wohnungen,
ab 401 m² max. 4 Wohnungen.
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 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die abweichende (MD 1, MD 4, MD 5), die geschlossene (MD 2) und die offene Bauweise (MD 3 und MD 6) festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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. Im Bereich A (MD 1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich D (MD 4) und E (MD 5) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist im Bereich B der Scheunenreihe bzw. der ehemaligen Scheunenreihe (rückwärtiger Bereich) die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist im Bereich C (MD 3) und F (MD 6) die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 Firstrichtung 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. 5.

3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 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. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 22/5 ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt.

5. 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 mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. 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: Für die Teile der Flurstücke Nr. 15/1, 16/1, 17/5, 20/1 und 20/2 Kontrollkartierungen von Eidechsen der konkret zu überplanenden Habitatbereiche (vor der Baugenehmigung)
Vor Erteilung von Baugenehmigungen sind Kontrollkartierungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen bei Positivfund zu treffen (V2, V3, CEF1). 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 vorhanden Tiere müssen nach der Zaunstellung (V 3) und vor Beginn der Bauarbeiten gefangen und umgesetzt werden. Die Tiere werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde auf eine zuvor hergestellte CEF-Fläche oder, bei eingewanderten Einzeltieren, hinter den Zaun umgesetzt. Der Abfang muss je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und bis Anfang / Mitte September durchgeführt werden.
Sollte der Abfang nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so sind weitere Abfangtermine im Spätsommer obligatorisch. Es ist zu beachten, dass adulte Zauneidechsen im Laufe des Augusts zurückgezogener leben und somit schwieriger zu fangen sind.

V 3: Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes (optional)
Sollten bei den Kontrollkartierungen Eidechsen der geschützten Arten festgestellt werden, 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. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z. B. Rhizomfolie, LKW-Plane, etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingeraben 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 Ausbereich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Außenseite angebracht werden, damit Eidechsen nicht aus der Ausgleichsfläche entweichen können. Der Zaun muss nur abschnittsweise relevante Bereiche aus- oder eingrenzen (Wiesen, ruderale Flächen 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 durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen Rückbauarbeiten an Gebäuden nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt werden. Die Gebäude sind vorher unbedingt auf ihre Eignung für Fledermäuse zu kontrollieren (V 7), bei einer Eignung dürfen die entsprechenden Gebäude erst ab dem 1. November zurückgebaut werden (V 8).

V 7: Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln (optional)
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 Fledermäuse und Vögeln zu kontrollieren. Bei einer Eignung sind weitere Vermeidungsmaßnahmen (V 7, V 8) sowie CEF-Maßnahmen (CEF 3, CEF 4) zu ergreifen.

V 8: Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Fledermäuse)
Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sind Abrissarbeiten der für Fledermäuse geeigneten Gebäude nur zwischen 1. November und 28. / 29. Februar durchzuführen.

V 9: Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)
Potenzielle Quartierbäume dürfen erst zwischen dem 1. November und 28. / 29. Februar nach der Aktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden, da Winterquartiere nicht zu erwarten sind. Die Bestimmungen hinsichtlich der Eidechsen (V 3) sind ebenso zu beachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

CEF 1: Ausgleichsmaßnahme für die Mauer- und Zauneidechse
Vor einer möglichen Umsetzung von Reptilien muss eine Ausgleichsfläche aufgewertet werden, auf die die Tiere gesetzt werden können. Die Aufwertung erfolgt mit Totholzhaufen als Versteck- und Sonnenplätze sowie Sandlinsen zur Eiablage. Die Fläche muss aus krautiger oder grasiger Vegetation mit unterschiedlichen Deckungsbereichen bestehen. Pro Revier wird mit einer Flächengröße von 150 m² gerechnet. Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen und stellen weitere Strukturen im neuen Reptilienhabitat dar.

Pflege:
Die Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahd struktur- 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 wird zu einem Haufen zusammengeharkt und dient so als Sonnenplatz. Aufkommende Gehölze sind ab einer gewissen Höhe zu entfernen; es wird eine strukturreiche Ausstattung der Fläche angestrebt. Zudem sollten Altgrasstreifen im mehrjährigen Rhythmus gemäht werden.
Je nach Bedarf soll außerdem der Totholzhaufen durch anfallendes Totholz bzw. Sand ergänzt werden.

CEF 2: Aufhängen von Fledermauskästen (optional)
Sollten bei den Gebäuden- und Gehölzkontrollen potenzielle Fledermausquartiere festgestellt werden, sind diese im Falle eines Verlustes zu ersetzen.
Für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen für baumhöhlenbewohnende bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse 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, 1FN, 3FF, 1FS, 1FD, 2FS, 3FS oder vergleichbar).

CEF 3: Aufhängen von Nistkästen (optional)
Je verloren gegangener Brutstätte von wertgebenden Arten (Rote Liste, Vorwarnliste, streng geschützte Arten) sind 5 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:
Haussperling
Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP, Nisthöhle 1 B Ø 32 mm, 1 MR Meisenresidenz
Star
Schwegler Starenhöhle 3 S Ø 45 mm, Starenhöhle 3SV Ø 45 m

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

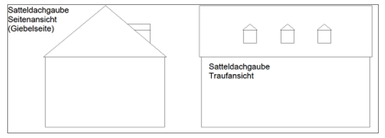
Bei Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen auf den Dächern der errichteten Gebäude anzubringen. Die Anlagen müssen mindestens 50 % der zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

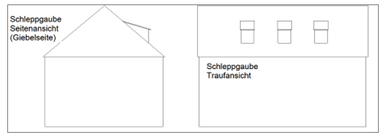
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1, LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

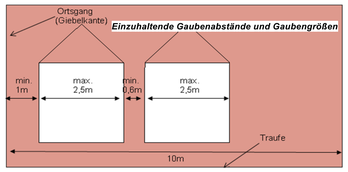
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.
Zur Belichtung der Dachräume sind die Dachaufbauten als Giebel-, (Satteldach)- oder Schleppgauben auszuführen.



Satteldach- und Schleppgauben

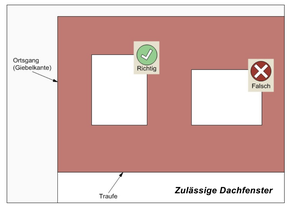


Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt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

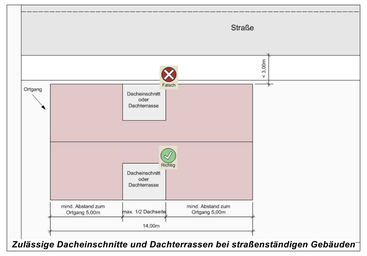


Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen. Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Die Blecheindeckungen sollen aus glattem Stehfalz bestehen (in Abgrenzung zu 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.

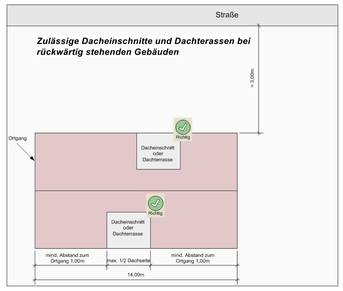


Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 5,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

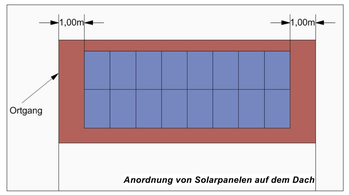


Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei straßenständigen Gebäuden

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.

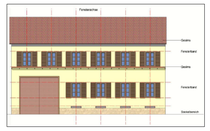


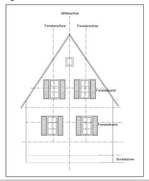
Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützte Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.



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.

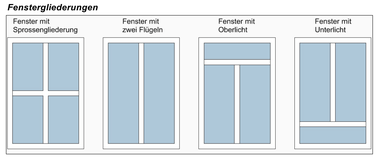




1.3 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

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.
Rolladeneinbauten 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 Renntöne 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 darüberliegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

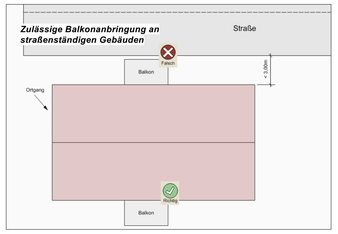
(4) Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

(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 10. September 2021 (BGBl. I S. 1728) 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), die zuletzt durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) 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)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rht.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

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 V