



Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ...) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung (PlanZV).

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL)

(Fachgebietsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nach Bekanntmachung am _____ durch öffentlichen Aushang des Planorentwurfes vom _____ bis _____ durchgeführt worden.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom _____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL)

(Fachgebietsleiterin)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____

(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
Bauzonenverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichnerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2015 (GV. NRW S. 133)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 - Keramikerstraße -

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

1. Die vorhandenen Bäume und Sträucher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 und Abs. 6 BauGB)

Zulässig sind:

sozialen Zwecken dienende Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschosflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,3

Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,9

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die maximale Gebäude- und Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) gleich der Oberkante des Attikaabschluss. Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten o. ä. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,0 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern (FD) mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt:

Satteldach maximale Traufhöhe (TH max)	181,00 m ü NHN,
maximale Gebäudehöhe (GH max)	183,00 m ü NHN,
Flachdach maximale Gebäudehöhe (GH max)	182,00 m ü NHN

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die mindestens herzustellende Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: III

3. Bauweise

Offene Bauweise (o):
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 2,00 m mit Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen entsprechend den Regelungen des § 6 (7) BauO NRW i. V. m. § 23 (3) BauNVO zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird.

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Außenwände von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen um maximal 0,50m überschritten werden.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze und zusätzlich unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlusskante außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Erreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für flächenhafte Pflanzbindungen, zulässig.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der im Plan dargestellten Bereiche sind straßenbegleitend Zu- und Abfahrten zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grünflächen sowie den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise herzustellen.

9. Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind technische Anlagen zur Stromversorgung des Plangebiets sowie der umgebenden Bestandsnutzungen entlang der Stauffenbergstraße und östlich der Keramikerstraße zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünflächen (ö)

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen sind Freizeiplätzen und Spielanlagen zulässig. Zusätzlich sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Wegen und begrüntem Freiflächen zulässig.

10.2 Private Grünflächen (p)

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der grundstücksbegleitenden Eingrünung des Plangebiets hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und den angrenzenden privaten Grundstücksflächen im Norden.

10.3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Flächenhafte Pflanzbindung
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust sind die betroffenen Bäume und Sträucher mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, möglichst artgleich, zu ersetzen. Die bei Ausfall bzw. Verlust zu ersetzenden Bäume müssen dabei einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen. Die zu ersetzenden Sträucher müssen die Qualität h = 120 - 150 cm, 2 x, aufweisen.

11. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung gilt:
Die Nivelierung der Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes bis auf eine Geländehöhe von 171,00 m ü. NHN ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis maximal 0,50 m Höhenunterschied zur Geländehöhe von 171,50 m ü. NHN zulässig. Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassenutzung von Untergeschossen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung sind Abgrabungen und Aufschüttungen generell unzulässig.

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

Rodungen von vorhandenen Gehölzbeständen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres unzulässig.

13. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Innerhalb der Flächen mit Geh- und Leitungsrecht ist die Führung von vorhandenen unterirdischen Stromversorgungsleitungen zur Versorgung von Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebiets zulässig. Die Führung von Stromversorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets ist innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Anpflanzung leifwurzloser Bäume sowie die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6° - 15° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 5°.

Hauptgebäude:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur in Form von Flachdächern (bis einschließlich 5°) zulässig.

1.2 Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedächte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur solaren Energiegewinnung, auf den Dachflächen generell unzulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind bei Satteldächern in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfläche an Ihrem Anbringungsort anpassen. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Alle nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung zu versehen. Ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen ist nur zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20m breiten Zugang entsprechend abgeschränkt ist.

2.2 Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

9. Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind technische Anlagen zur Stromversorgung des Plangebiets sowie der umgebenden Bestandsnutzungen entlang der Stauffenbergstraße und östlich der Keramikerstraße zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünflächen (ö)

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen sind Freizeiplätzen und Spielanlagen zulässig. Zusätzlich sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Wegen und begrüntem Freiflächen zulässig.

10.2 Private Grünflächen (p)

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der grundstücksbegleitenden Eingrünung des Plangebiets hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und den angrenzenden privaten Grundstücksflächen im Norden.

10.3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Flächenhafte Pflanzbindung
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust sind die betroffenen Bäume und Sträucher mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, möglichst artgleich, zu ersetzen. Die bei Ausfall bzw. Verlust zu ersetzenden Bäume müssen dabei einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen. Die zu ersetzenden Sträucher müssen die Qualität h = 120 - 150 cm, 2 x, aufweisen.

11. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung gilt:
Die Nivelierung der Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes bis auf eine Geländehöhe von 171,00 m ü. NHN ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis maximal 0,50 m Höhenunterschied zur Geländehöhe von 171,50 m ü. NHN zulässig. Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassenutzung von Untergeschossen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung sind Abgrabungen und Aufschüttungen generell unzulässig.

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

Rodungen von vorhandenen Gehölzbeständen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres unzulässig.

13. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Innerhalb der Flächen mit Geh- und Leitungsrecht ist die Führung von vorhandenen unterirdischen Stromversorgungsleitungen zur Versorgung von Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebiets zulässig. Die Führung von Stromversorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets ist innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Anpflanzung leifwurzloser Bäume sowie die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6° - 15° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 5°.

Hauptgebäude:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur in Form von Flachdächern (bis einschließlich 5°) zulässig.

1.2 Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur solaren Energiegewinnung, auf den Dachflächen generell unzulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind bei Satteldächern in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfläche an Ihrem Anbringungsort anpassen. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Alle nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung zu versehen. Ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen ist nur zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20m breiten Zugang entsprechend abgeschränkt ist.

2.2 Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die fach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 m X 0,40 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie selbständige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Gliederung des Gebäudes erkennen lassen, an dem sie befestigt sind. Je Nutzungseinheit ist maximal eine Einzelwerbeanlage zulässig. Zu Gebäuden sind mit Werbeanlagen sowie mit Haus- und Büroschildern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im Übergangsbereich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bis zur Brüstungshöhe der Fenster sind horizontale Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig, soweit die vertikale Gliederung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht sind (senkrechte Werbeanlagen), wie z.B. Aufsteck- und Nasentransparenze, sind nur zwischen Oberkante der Erdgeschossdecke und der halben Fensterhöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Aufstellung von Automaten ist unzulässig.

Werbeanlagen die durch auftrügende Farbgebung oder nicht maßgerechte Form das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen, sind nicht zul