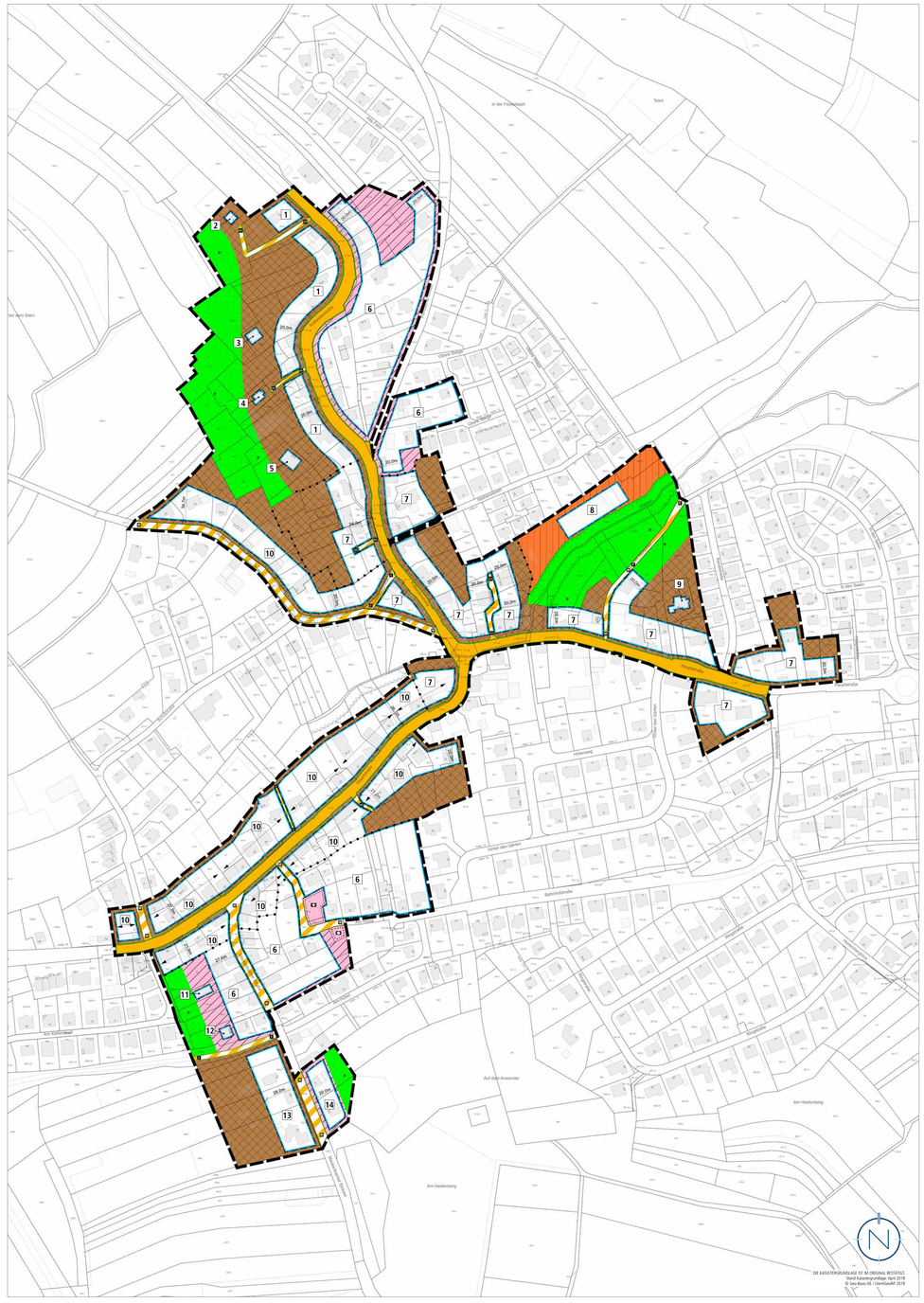
TEIL A: PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

1	MD 1	II	2	MD 1	II	3	MD 1	II	4	MD 1	II	5	MD 1	II
	GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m		GR 80 m²	-		GR 145 m²	-		GR 100 m²	-		GR 220 m²	-
	a_o	2 WO		-	-		-	-		-	-		-	-

6	WA 1	II	7	MD 2	II	8	SO „Reiterhof"	-	9	MD 2	II	10	MD 1	II	11	WA 1	II
	GRZ 0,4	TH_{max} = 6,0 m		GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m			-		GR 200 m²	-		GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m		GR 135 m²	-
	a_o	2 WO		a_o	2 WO		a_o	-		-	-		a_o	2 WO		-	-

12	WA 1	II	13	MD 3	II
	GR 115 m²	-		GRZ 0,4	TH_{max} = 6,0 m
	-	-		a_o	2 WO

14	WA 2	II
	GRZ 0,4	TH_{max} = 6,0 m
	a_o	2 WO

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GEITUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MD — DORFGEBIET (MD) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 5 BAUNVO)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) „REITERHOF" (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- TH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GR — ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- a_o — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- a_o — ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEBÄUDELÄNGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WO — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- EV. KIRCHE
- ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VR — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- F — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FW — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)
- D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

Baugebiet	Vollgeschosse	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
GRZ / GR	Traufhöhe	
Bauweise	Wohnungen je Wohngebäude	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4 UND 5 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1, WA 2) — Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 DORFGEBIET (MD 1 + MD 3) — Gem. § 5 BauNVO - Dorfgebiet

zulässig sind: — Gem. § 5 Abs. 2 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: — Gem. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.3 DORFGEBIET (MD 2) — Gem. § 5 BauNVO - Dorfgebiet

zulässig sind: — Gem. § 5 Abs. 2 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: — Gem. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) „REITERHOF" — Gem. § 11 BauNVO - Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof"

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof" dient der Pferdehaltung sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Pferden und dem Pferdesport.

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof" festgesetzt.

zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Pferden dienen: Stallungen, Halle, Führhaus, Longierzirkel, Paddocks Reitplatz, Pferdekoppel, o. ä.
2. Bauliche Anlagen zur Pflege und Versorgung von Pferden: Lagerbereiche für Futter Sattelkammer, Bewegungshalle, o. ä.
3. Alle nötigen technischen Einrichtungen zur Versorgung der Pferde und des Pflegepersonals,
4. Anlagen der zweckgebundenen Verwaltung,
5. Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber, die der Reitsportanlage zugeordnet sind,
6. Vereinsgebäude und -räume,
7. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr, wie z. B. Garagen oder Carports, Stellplätze, etc.
8. Nebenanlagen, Fotovoltaikanlagen, sowie Zäune

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH). Die Traufhöhe ist die Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des WA 1 und WA 2 auf 0,4 und im Bereich des MD 1 - MD 3 auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des WA 1 und WA 2 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des MD 1 - MD 3 überschritten werden.

2.2 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Eine Erweiterung der Grundfläche um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die Anzahl der Vollgeschosse bis zur festgesetzten Traufhöhe (Fassadengeschosse). Im Dachraum bzw. oberhalb der Traufe ist ein weiteres Vollgeschoss gem. LBauO nicht zulässig.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Für die Dorfgebiete MD 1 und MD 2, für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sowie für das Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (a.). In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Für das Dorfgebiet MD 3 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt (a.). Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) und der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind Wohngebäude mit einer max. Länge von 15 m zulässig. Im Bereich der Dorfgebiete (MD 1 - 3) kann beim Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes (südwestdeutsches Einhaus mit quer zur Firstlinie geteiltem Wohn- und Wirtschaftsteil) ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudelänge abgewichen werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 (jeweils nur teilweise festgesetzt) 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 / Nutzungsänderung / Erneuterung beibehalten werden.

6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: EV. KIRCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.
Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

7. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

12. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

13. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

14. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

15. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Vor dem Rückbau von Gebäuden sind diese auf konkreten Besatz von Gebäudebrütern unter dem Vögeln zu prüfen und der Abrisszeitpunkt ggfs. zu verschieben.

Im Vorfeld der Entfernung leerstehender Gebäude, insbesondere der aufgelassenen Bauernhöfe und Scheunen, ist der reale Fledermausbesatz, d. h. eine Quartiernutzung innerhalb oder an den Gebäuden durch einen Fledermauskundler zu ermitteln.

Im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden. Die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gehen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen.

Für den Fall des Vorkommens einer tradierten Wochenstube ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierbei ist zu befinden, ob und in welchem Umfang vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), etwa in Form des Anbringens künstlicher Quartiere, möglich und ausreichend sind, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Verbund gleichwertig aufrecht zu erhalten.

16. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB — Siehe Plan.

17. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Misch-System.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Dach:
- Innerhalb des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch). Walmdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in den vorgegebenen Gestaltungsrahmen einfügen. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten sind zudem mit Flachdach zulässig.
- Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Die Verwendung von glasierten Materialien ist unzulässig. Dacheindeckungen sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie in zwei Ebenen übereinanderliegend unzulässig. Dacheinschnitte sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind.
- Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Trontbreite betragen und müssen von den Giebelstirnen mind. 1,25 m entfernt sein. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Giebeln entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Fassade:
- Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandfläche mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplattenmaterial sind unzulässig.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig.
- Architekturdetails wie Gewände, Gesimse und Ornamente sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 in Natursteinen zu belassen.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Plätzflächen abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anbringung der Außenantenne aus technischen Gründen (Empfang) nicht anders machbar ist.

Nebengebäude/-anlage:
- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Stellplätze, Garagen und Carports:
- Je Wohnung sind 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden.
- Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 6,00 m betragen.

Sichtdreiecke:
- Innerhalb der Sichtflächen an Straßenkreuzungen und -einmündungen ist ein Bewuchs und sonstige Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Einfriedungen:
- Als Einfriedungen der Grundstücke (seitlich und rückwärtig) sind Hecken, Holzzäune sowie Eisengitter mit maximal 1,5 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
- Straßenseitig sind Einfriedungen generell bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dient der Bereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche als Freisitz können ausnahmsweise höhere Einfriedungen zugelassen werden.

Werbeanlage:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Nicht zulässig sind Leuchtkästen als transparente sowie Schaukästen. Ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang von Speise- und Getränkekarten oder kommunale Informationen. Eine Beleuchtung von Hinweisschildern ist unzulässig.
- Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken. Soweit ihre, der Befestigung dienenden Konstruktionsteile nicht verdeckt angebracht werden können, dürfen sie nicht störend wirken. Elektrotechnische Geräte, Kabelzuführungen und Montageleistungen dürfen nicht sichtbar sein.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden.
- Werbeanlagen sind instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung, die Werbeanlage rückzubauen.

Sonstige Festsetzungen:
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese Einzelanlage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlage bedürfen der Genehmigung.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Gem. § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz bedarf die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, der Genehmigung.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl., S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innerentwicklung „Ortskern Schwedelbach" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan der Innerentwicklung „Ortskern Schwedelbach" wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innerentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs.3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der Innerentwicklung „Ortskern Schwedelbach" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Ab. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan der Innerentwicklung „Ortskern Schwedelbach" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan der Innerentwicklung „Ortskern Schwedelbach"