

GEMEINDE KEMMERN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3)	3
1.1.2	Dorfgebiete (MD1, MD2)	3
1.1.3	Einzelfallbestimmungen zur Art der Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, Beschränkung der Hauptnutzung	6
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	7
1.5.1	Pflanzbestimmungen für Verkehrsflächen	7
1.5.2	Pflanzbestimmungen für Grundstücksflächen	7
1.5.3	Begrünung von Fassaden	7
1.5.4	Qualitätsmerkmale der Bäume	8
1.5.5	Sonstige Pflanzbestimmungen	8
1.5.6	Erhaltung von Bäumen, Gehölzflächen und sonstigen Vegetationsflächen	8
1.5.7	Allgemeine Bestimmungen	8
2	Örtliche Bauvorschriften	9
2.1	Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen	9
2.1.1	Dachform und Dachneigung	9
2.1.2	Dacheindeckung	9
2.1.3	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	9
2.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung	9

2.1.5	Farbgebung	10
2.1.6	Fensterformate	10
2.1.7	Traufausbildung und Regenrinnen	10
2.1.8	Werbeanlagen und Warenautomaten	10
2.2	Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
2.2.1	Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten	11
2.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	11
2.2.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	11
2.3	Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	11
3	Hinweise zur Planverwirklichung	12

Anhang: Artenlisten

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3)

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA1** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Allgemeinen Wohngebiete **WA2** und **WA3** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Hinweis: Die Wohngebiete **WA2** und **WA3** unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen.

1.1.2 Dorfgebiete (MD1, MD2)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Dorfgebiete (MD1)

Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dorfgebiete (MD2)

Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.3 Einzelfallbestimmungen zur Art der Nutzung

Der Tierbestand der landwirtschaftlichen Hofstellen, ausgedrückt in Großvieheinheiten (GV)¹, darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

- Hofstelle Bockgasse Nr. 8: 22 GV,
- Hofstelle Mainstraße Nr. 18: 9 GV.

Änderungen, Nutzungsänderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen dieser Hofstellen sind ausnahmsweise zulässig.

Für die baulichen und sonstigen Anlagen des Schmiedebetriebs auf dem Flurstück 112 (Mainstraße 3) können Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen sind nicht zulässig.

¹ 1 Großvieheinheit entspricht 500 kg Tierleibendgewicht. Zu den Orientierungswerten bzw. Umrechnungsfaktoren vgl. VDI 3471, VDI 3472 und Entwurf der VDI 3473.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit steht unter dem Vorbehalt, dass kein Anstieg der Geräusch-, Geruchs- oder Staubimmissionen in der schutzwürdigen Nachbarschaft zu erwarten ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Die Zahlenwerte zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Sockelhöhe, Höhe des Kniestocks) sind folgendermaßen festgelegt: für Gebäude in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung, für Nebenanlagen mittels textlicher Festsetzung in diesem Abschnitt.

Definitionen

Als Höhenlage der Verkehrsfläche gilt deren Oberkante an der Straßenbegrenzungslinie oder sonstigen Begrenzung der Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

Als Wandhöhe (**WH**) gilt das Maß von der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Als Sockelhöhe (**SH**) gilt das Maß von der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. (Die Sockelhöhe ist Teil der Wandhöhe.)

Als Höhe des Kniestocks (**KH**) gilt das Maß von der Höhe des Fertigfußbodens im höchsten Normalgeschoß bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut. (Die Höhe des Kniestocks ist Teil der Wandhöhe.)

Fällt oder steigt das Gelände von der Höhenlage der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist die zulässige Wandhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder zu erhöhen.

Festsetzungen für Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gebäude sind so zu errichten, daß die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß mindestens 237,0 m über Normal-Null (NN) zu liegen kommt.

Hinweis: Keller sind wasserdicht und gegen Auftrieb gesichert herzustellen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen auf Flächen, die mit dem Zeichen 15.3 der PlanzV (unterbrochene Linie) umgrenzt sind, eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, Beschränkung der Hauptnutzung

Abweichende Bauweise a1

Reicht die überbaubare Grundstücksfläche an eine seitliche Grundstücksgrenze heran, muß an diese Grenze gebaut werden. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Abstand einzuhalten (halboffene Bauweise).

Reicht die überbaubare Grundstücksfläche an zwei seitliche Grundstücksgrenzen heran, muß an eine Grenze gebaut werden. Der Anbau an die gegenüberliegende Grundstücksgrenze kann gestattet werden.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Einhaltung der Festsetzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Hinweis: Die zulässige Bauweise in denjenigen Teilgebieten, für die keine Bauweise festgesetzt ist, ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 2 m eingehalten wird.

Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, deren Rauminhalt höchstens 8 m³ beträgt und deren Höhe 2 m nicht überschreitet.

Beschränkung der Hauptnutzung

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „Na / St / Ga“ sind nur Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (nicht die Hauptnutzung) zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse der Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Hinweis: Die nachfolgend genannten Artenlisten sind im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen abgedruckt.

1.5.1 Pflanzbestimmungen für Verkehrsflächen

Stellplatz- und Parkflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist je vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Im Straßenraum der Mittelstraße sind mindestens acht Laubbäume II. Ordnung und im Straßenraum der Bockgasse mindestens fünf Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ausschließlich eine Art für den jeweiligen Straßenraum gemäß der Artenliste 1 zu verwenden.

Die Baumscheiben in Straßenverkehrsflächen sowie auf öffentlichen und privaten Plätzen sind mit mindestens 4 m² zu dimensionieren und mit autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen oder mit Bodendeckern gemäß Artenliste 4 zu bepflanzten.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf den Flurstücken 1210, 1210/3, 1210/5 und 1214/1 („Leingrabenweg“) sind mindestens sieben Laubbäume II. Ordnung gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Zusätzlich sind Obstbäume zugelassen. Randstreifen, die außerhalb der befestigten Wegfläche liegen und keine Vegetation aufweisen, sind mit autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen.

1.5.2 Pflanzbestimmungen für Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA3**) sind mindestens 40 %, in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA2** und **WA1**) mindestens 30 %, in den Dorfgebieten (**MD1** und **MD2**) mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 150 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß den Artenlisten 1 bis 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beträgt die überbaute Grundstücksfläche weniger als 150 m², ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich regionaltypische Obstbäume zugelassen.

Hinweis: Vorhandene Bäume sind auf diese Bestimmung nicht anrechenbar.

1.5.3 Begrünung von Fassaden

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu versehen.

1.5.4 Qualitätsmerkmale der Bäume

Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Laubbäume: Stammumfang 18 - 20 cm, Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

1.5.5 Sonstige Pflanzbestimmungen

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 1** ist, soweit eine bodendeckende Vegetation nicht vorhanden ist, mit autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 2** ist mit Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen, wobei vorhandene Gehölze bei der Neupflanzung zu integrieren sind.

1.5.6 Erhaltung von Bäumen, Gehölzflächen und sonstigen Vegetationsflächen

Die gemäß Planeintrag zu erhaltenden Einzelbäume, Gehölzflächen und sonstigen Vegetationsflächen (Flächen mit der Kennzeichnung **P 3**) sind dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihres Wurzelbereichs führen, sind grundsätzlich unzulässig.

Wird ein zu erhaltender Baum nach dessen natürlichem Ableben entfernt, ist auf dem jeweiligen Grundstück ein neuer Baum gemäß den Artenlisten 1 bis 3 und unter Einhaltung der Qualitätsbestimmungen zu pflanzen.

1.5.7 Allgemeine Bestimmungen

Baumstandorte innerhalb von Verkehrsflächen sind im Zuge der Planung der Verkehrsanlagen zu bestimmen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

Alle beschriebenen Bepflanzungen mit Ausnahme der Flächen **P 2** (Mainuferdamm) sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang aufgeführten Artenlisten zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Hinweis: Dachform und Dachneigung sind in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung eingetragen. Die Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen, insbesondere auch für Grenzgaragen.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Nebenfirststrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine mit auf Dauer nicht-glänzender Oberfläche zu verwenden. Die Farbgebung richtet sich nach den Dachflächenfarben des Farbmusterplans, der im Zuge der Ortskernsanierung erarbeitet worden ist.

2.1.3 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachfenster dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Ihre maximale Breite beträgt 1,25 m, der Mindestabstand zum Ortsgang beläuft sich auf 2,0 m. Zwischen Dachgauben und/oder Dachfenstern muß ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen.

Dachgauben sind als Satteldachgauben mit der gleichen Neigung wie das Hauptdach auszubilden.

Dachfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m² Glasfläche sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können. Dachfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten. Die zusammengefaßte Flächengröße aller Dachfenster darf höchstens 3 m² je Dach betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden können als Putzfassaden, als Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein, als Natursteinfassaden oder mit Holzverschalungen ausgebildet werden.

Stahl- und Glasfassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können.

2.1.5 Farbgebung

Als Farben für die Außenwände sind blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Holz und Naturstein sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen. Unzulässig sind insbesondere Wandanstriche mit Vollfarben, weiße Anstriche, glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke und Ölfarben.

2.1.6 Fensterformate

Fenster müssen senkrecht stehende Rechteckformate haben. (Die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite.)

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate gebildet werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Scheiben durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein.

Gewölbte Glasflächen (z.B. Butzenscheiben) sind nicht zulässig.

2.1.7 Traufausbildung und Regentrinnen

Traufen dürfen von Dachgauben oder Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Regentrinnen sind als vorgehängte, offene Regentrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

2.1.8 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an Fassaden und an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen höchstens 0,9 m hoch sein und mit ihrer Oberkante maximal 4,5 m über der Straßenoberkante liegen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Durchbrochene Ausleger aus Metall können bis zu 2,0 m ausladen und angestrahlt werden. Andere beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur auf die Fassade gesetzt werden und nicht ausladen.

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauer- vorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Einfriedungen, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sind, soweit sie befestigt werden, mit offenfugigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zur Oberflächenbefestigung zu versehen.

2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

Hofbefestigungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Einfriedung bzw. dem Hoftor sind hinsichtlich der Materialwahl wie die Gehwegfläche auszuführen.

Für sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind Bitumen- und Betondecken nur zulässig, soweit sie als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Straßen- und hofseitig sind zulässig:

Einfriedungen aus Mauerwerk (heimischer Naturstein), verputztem Mauerwerk und aus Holzlatten-/Staketenzäunen mit senkrechter Lattung.

Hoftore und Hoftüren müssen aus Holz bestehen. Waagerechte Schalungen sind nicht zulässig. Die Torpfosten müssen aus Naturstein, Werkstein oder verputztem Mauerwerk mit Kopfausbildung bestehen.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die unter Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:

Holzlatte-/Staketenzäune mit senkrechter Lattung, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, Hecken. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten.

3 Hinweise zur Planverwirklichung

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE '85/95) anzuwenden.

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR '91) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

Bezüglich der Bestimmungen, die nach Art. 91 BayBO „Örtliche Bauvorschriften“ in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des Art. 89 BayBO „Ordnungswidrigkeiten“ hingewiesen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kemmern durch:

Rösch Schubert Hanisch Architekten, Würzburg
Stadt.Quartier, Wiesbaden

KE01Festsetzungen02-02-08.doc

ANHANG: ARTENLISTEN

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1

- | | | | |
|--------------------|---|-------------------|-----------------------|
| Bäume I. Ordnung: | - | Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| | - | Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| | - | Gewöhnliche Esche | (Fraxinus excelsior) |
| | - | Stieleiche | (Quercus robur) |
| | - | Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| | - | Winterlinde | (Tilia cordata) |
| | - | Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Bäume II. Ordnung: | - | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| | - | Feldahorn | (Acer campestre) |
| | - | Rot-Dorn | (Crataegus speciosa) |
| | - | Oxelbeere | (Sorbus intermedia) |

Artenliste 2

- | | | | |
|-------------------|---|--------------|---------------------|
| Bäume II. Ordnung | - | Weißbirke | (Betula pendula) |
| | - | Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| | - | Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| | - | Speierling | (Sorbus domestica) |
| | - | Elsbeere | (Sorbus torminalis) |
| | - | Wildapfel | (Malus sylvestris) |
| | - | Wildbirne | (Pyrus communis) |
| | - | Feldulme | (Ulmus minor) |
- (sowie Bäume II. Ordnung der Artenliste 1)

Artenliste 3

- | | | | |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
| Bäume I. Ordnung | - | Roßkastanie | (Aesculus hippocastanum) |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
- (sowie Bäume I. und II. Ordnung der Artenlisten 1 und 2)

Artenliste 4

Bodendeckende	- Efeu	(Hedera helix)
Gehölze:	- Immergrün	(Vinca minor)
	- Schattengrün	(Pachysandra terminalis)
	- Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
	- Kriechspindel	(Euonymus fortunei)
	- bodendeckende Rosen	(Rosa speciosa)
	- Lavendel	(Lavandula angustifolia)
Bodendeckende	- Golderdbeere	(Waldsteinia geoides)
Stauden:	- Storchschnabel	(Geranium speciosus)
	- Beinwell	(Symphytum grandiflorum)
	- Goldnessel	(Lamiaeum galeobdolon)
	- Hainsimse	(Luzula sylvatica)

Artenliste 5

Klettergehölze:	- Blauregen	(Wisteria sinensis)
	- Efeu	(Hedera helix)
	- Geißblatt	(Lonicera speciosa)
	- Gewöhnlicher Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
	- Schling-Knöterich	(Polygonum aubertii)
	- Echter Wein	(Vitis vinifera)
	- Waldrebe	(Clematis speciosa)
	- Kletterwein	(Parthenocissus tricuspidata)