

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/027/2022</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 07.03.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" - Festlegung von planungsrechtlichen Details - Festlegung der Anordnung der Stellplätze nördlich der Bergstraße -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 22.03.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle legt für die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 9 folgende planungsrechtliche Details fest:

-  
-

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle legt für die Anordnung der Stellplätze auf der nördlichen Seite der Bergstraße folgendes fest:

-  
-

## Sachverhalt:

Das Planungsbüro BSK stellt in der Sitzung den Sachstand zur 2. Änd. B-Plan Nr. 9 vor.

Für das Grundstück „Bergstraße 24“ wurde eine Bauvoranfrage in der Sitzung des Bauausschusses am 20.05.2021 beraten und abgelehnt, siehe Vorlage Nr. 12/050/2021. Es wurde eine Idee für eine alternative Anordnung der Stellplätze vorgeschlagen. Diese Anordnung widerspricht den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m zur vorderen

Grundstücksgrenze aufweisen müssen.

Bei dem Ortstermin der Bauausschussmitglieder wurde sich der Sachverhalt noch einmal angesehen und es gab die Anregung, dass die Anordnung der Stellplätze im Rahmen der Aufstellung noch einmal thematisiert werden sollte.

Es sollte auch geklärt werden, ob

- die Stellplätze dann nur noch in diesem Bereich errichtet werden können und
- die Zulässigkeit von Carports oder Garagen oder deren Ausschluss.

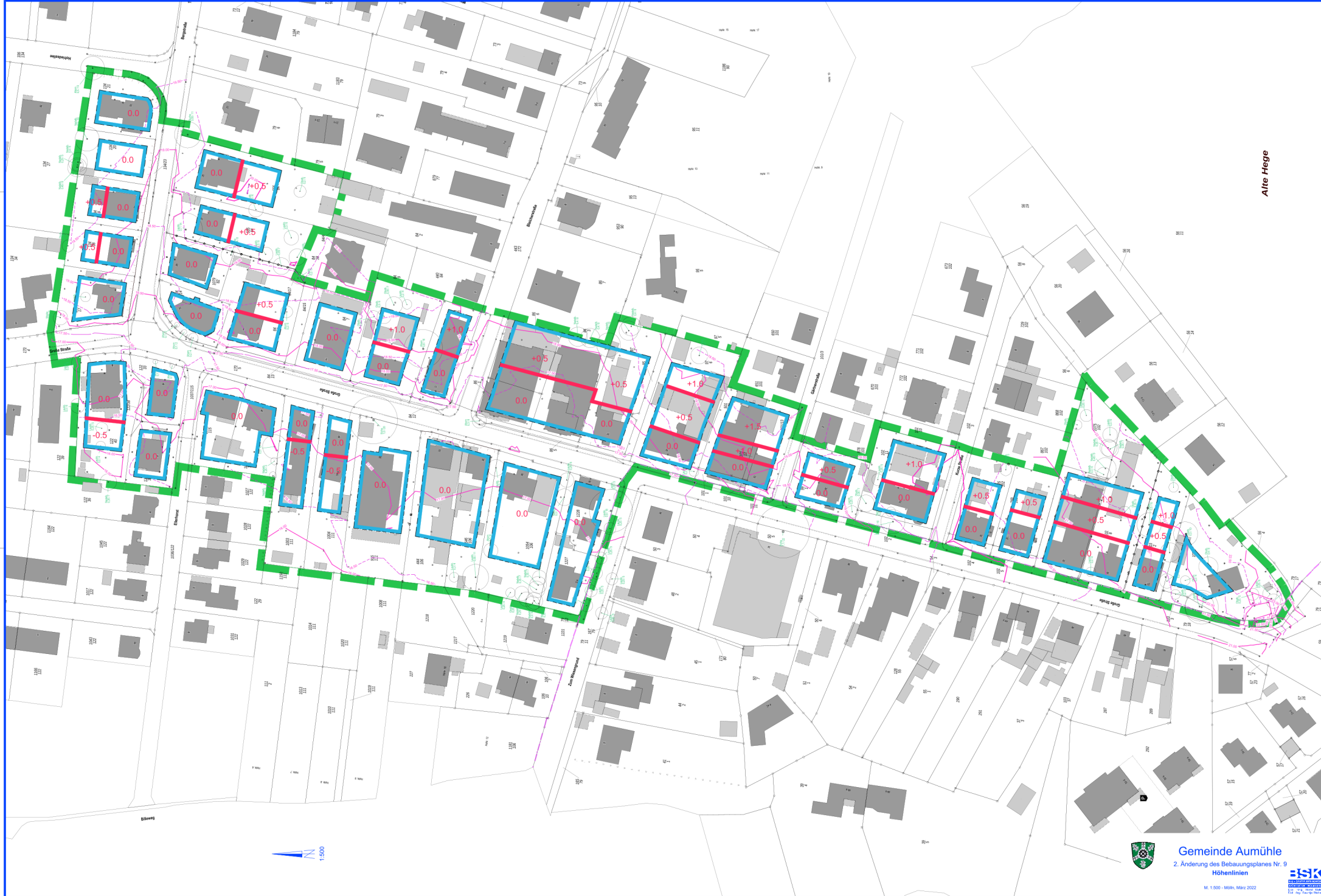
**Finanzielle Auswirkungen:**

im Verwaltungshaushalt:      Nein

Im Vermögenshaushalt:      Nein

**Anlage/n:**

- 1            3D Gelände Fotos 2022-03-17a Höhenlinien gedreht 1\_500
  
- 2            3D Gelände Fotos 2022-03-17a Planzeichnung gedreht mit Baugrenzen  
1\_500
  
- 3            Luftbild Große Straße
  
- 4            Präsentation



Alte Hege

1:500



Gemeinde Aumühle  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
Höhenlinien



M. 1:500 Maßstab: März 2022

BSK - BAUWIRTSCHAFTSVERBAND DER KREISSTADT AUMÜHLE  
VEREINIGUNG VON BAUUNTERNEHMERN UND VERBÄNDERTELENDEN  
VEREINIGUNG VON BAUUNTERNEHMERN UND VERBÄNDERTELENDEN  
VEREINIGUNG VON BAUUNTERNEHMERN UND VERBÄNDERTELENDEN

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,8	2 Wo

MU	II
GRZ 0,3	24-38°
GFZ 0,5	2 Wo

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

WA	I
GRZ 0,25	30-48°
2 Wo	o

Alte Hege



Gemeinde Aumühle  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
Höhen





Google Earth



100 m




# **Gemeinde Aumühle**



## **Sitzung des Bauausschusses am 22.03.2022**

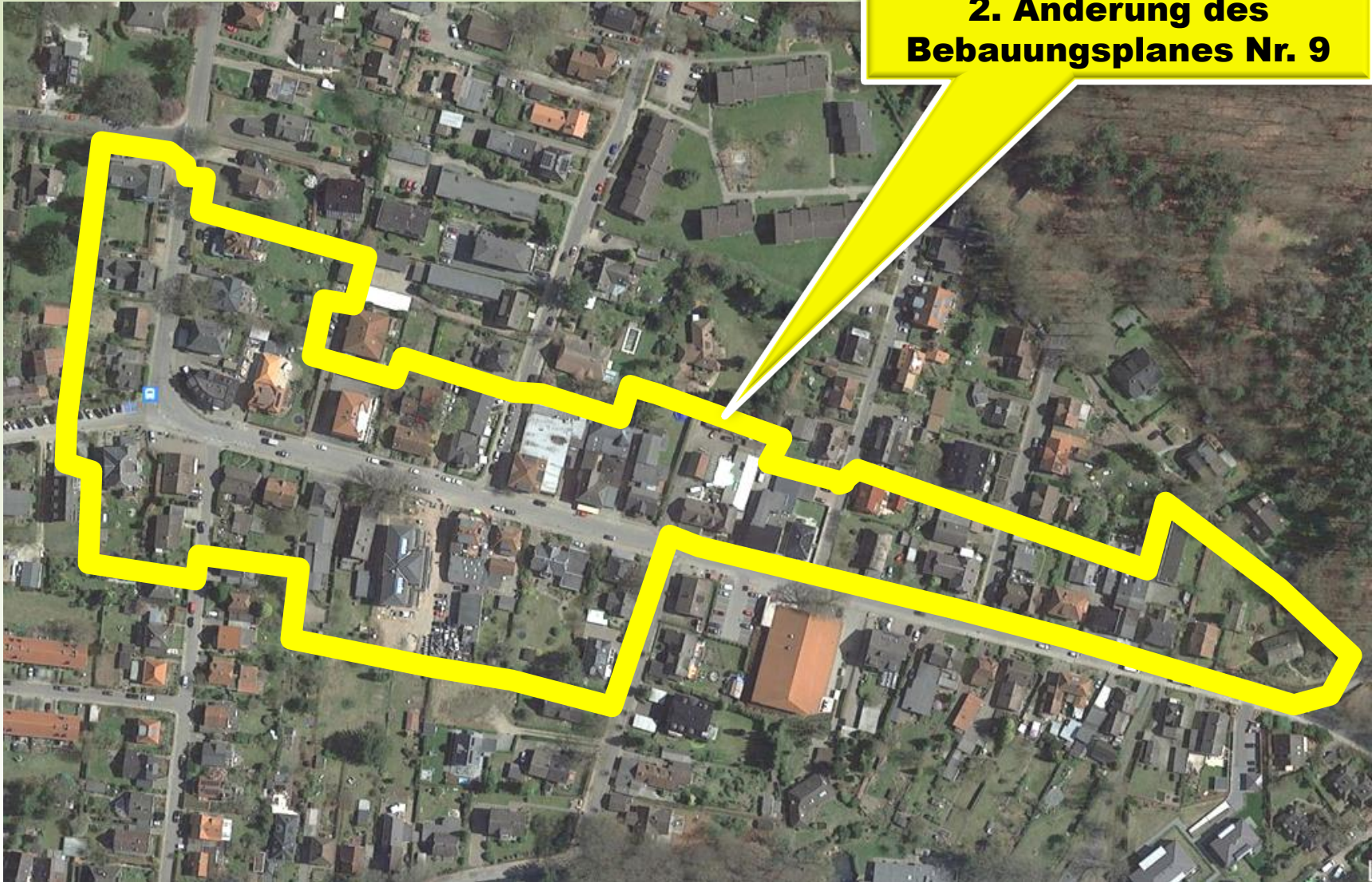
### **Tagesordnungspunkt 7**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

An aerial photograph of a residential neighborhood. A wide, paved road runs diagonally from the bottom-left towards the top-right. The area is densely packed with houses, many with dark roofs and some with orange or red roofs. There are green lawns and trees scattered throughout. In the upper right corner, there is a dark green rectangular box with a white border containing white text. The overall scene is a typical suburban residential area.

**Bereich  
Große Straße**

**Der Geltungsbereich der  
2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 9**





**§ 6a Urbane Gebiete.** (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind



1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- 
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
  2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
  3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
  4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- 

**§ 6a Urbane Gebiete.** (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

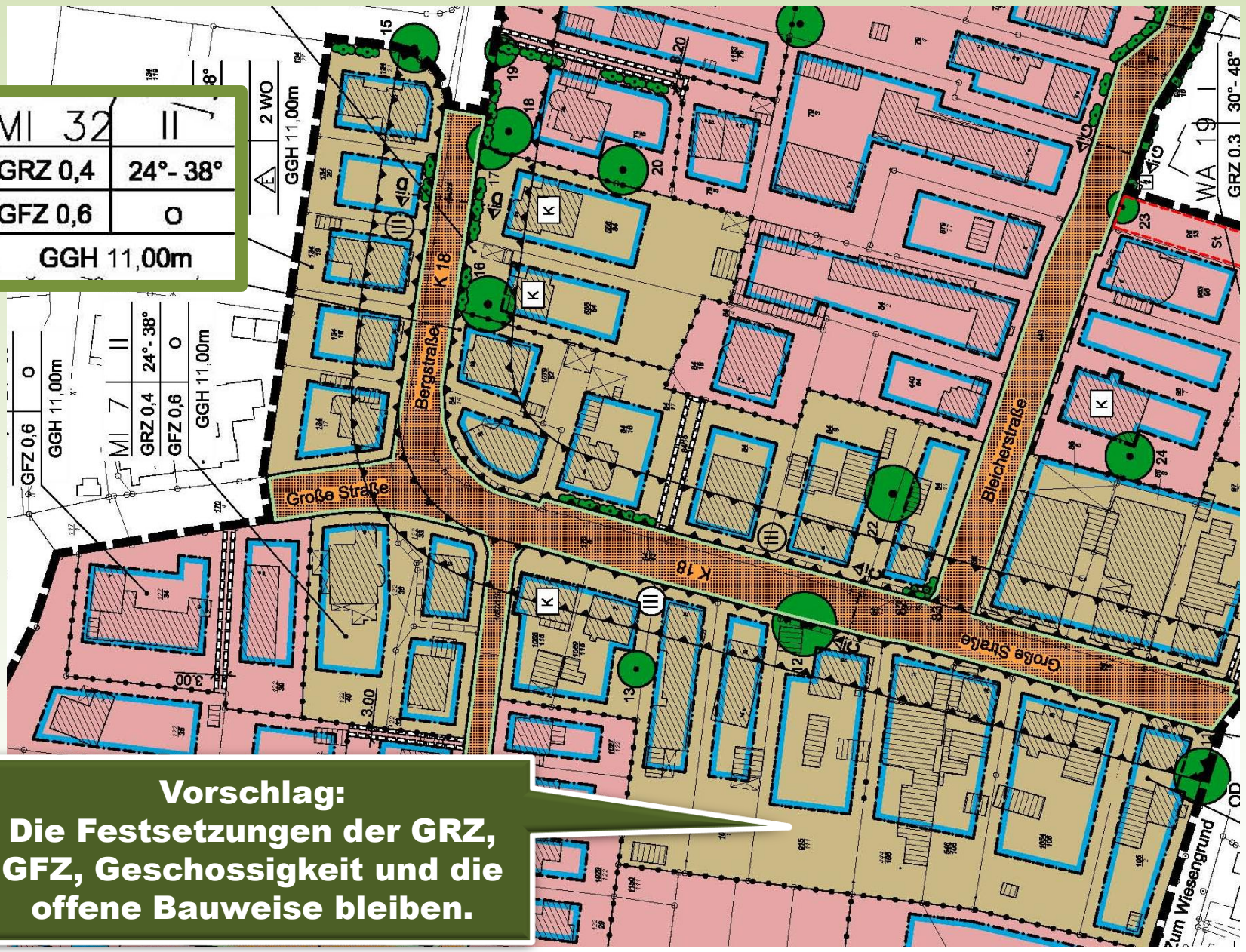
### **Vorschlag:**

**Im Erdgeschoss und im ersten Vollgeschoss sind Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig.**

**Der Anteil für Gewerbebetriebe muss mindestens 25% der Grundfläche des Erdgeschosses, eines zu errichtenden Gebäudes, betragen.**

MI 32	II
GRZ 0,4	24°-38°
GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	

GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	
MI 7	II
GRZ 0,4	24°-38°
GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	



**Vorschlag:**  
 Die Festsetzungen der GRZ,  
 GFZ, Geschossigkeit und die  
 offene Bauweise bleiben.

MI 32	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	

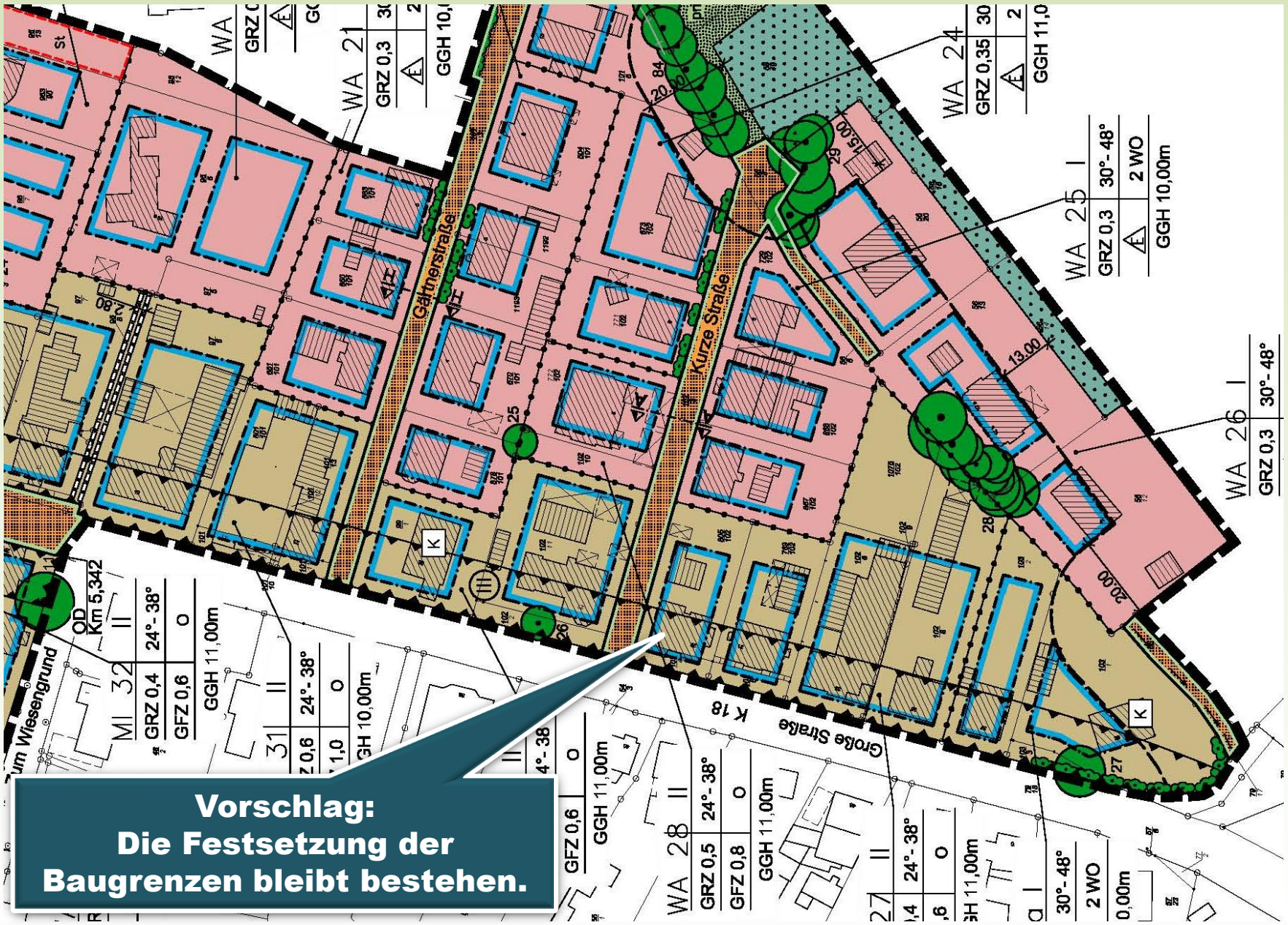
GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	
MI 7	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	

**Änderung**

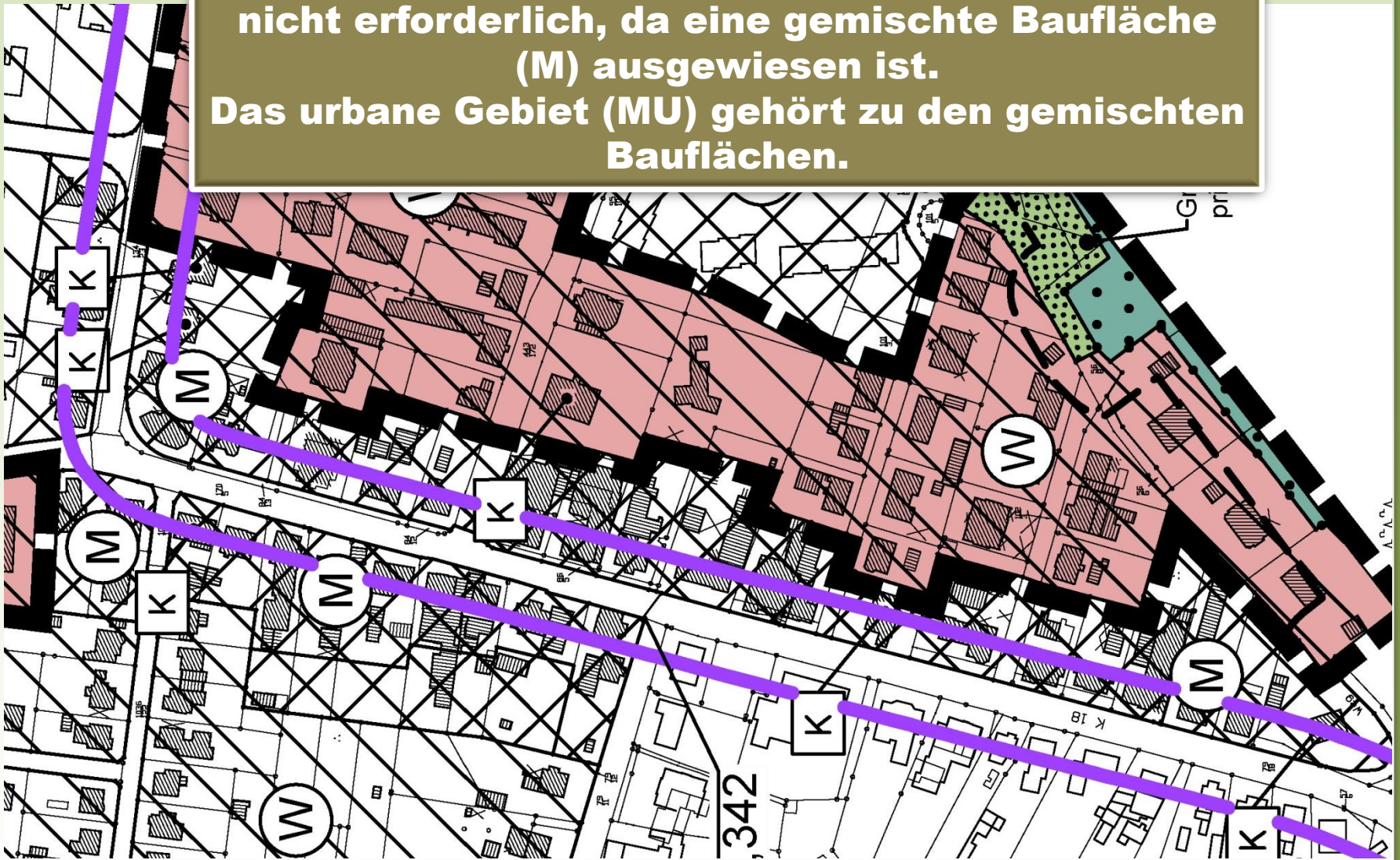



**Vorschlag:  
Die Festsetzung der  
Baugrenzen bleibt bestehen.**





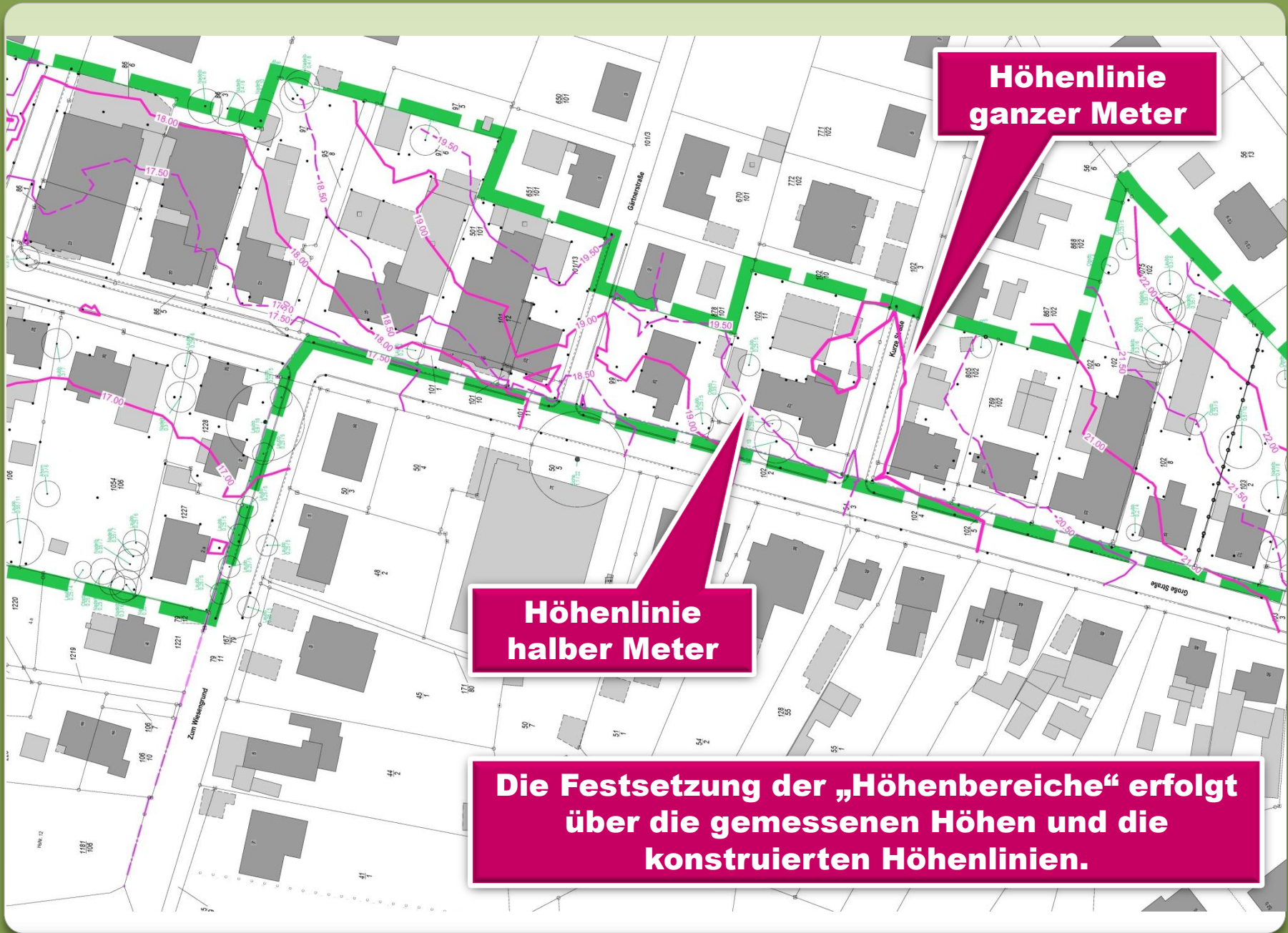
**Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist.  
Das urbane Gebiet (MU) gehört zu den gemischten Bauflächen.**





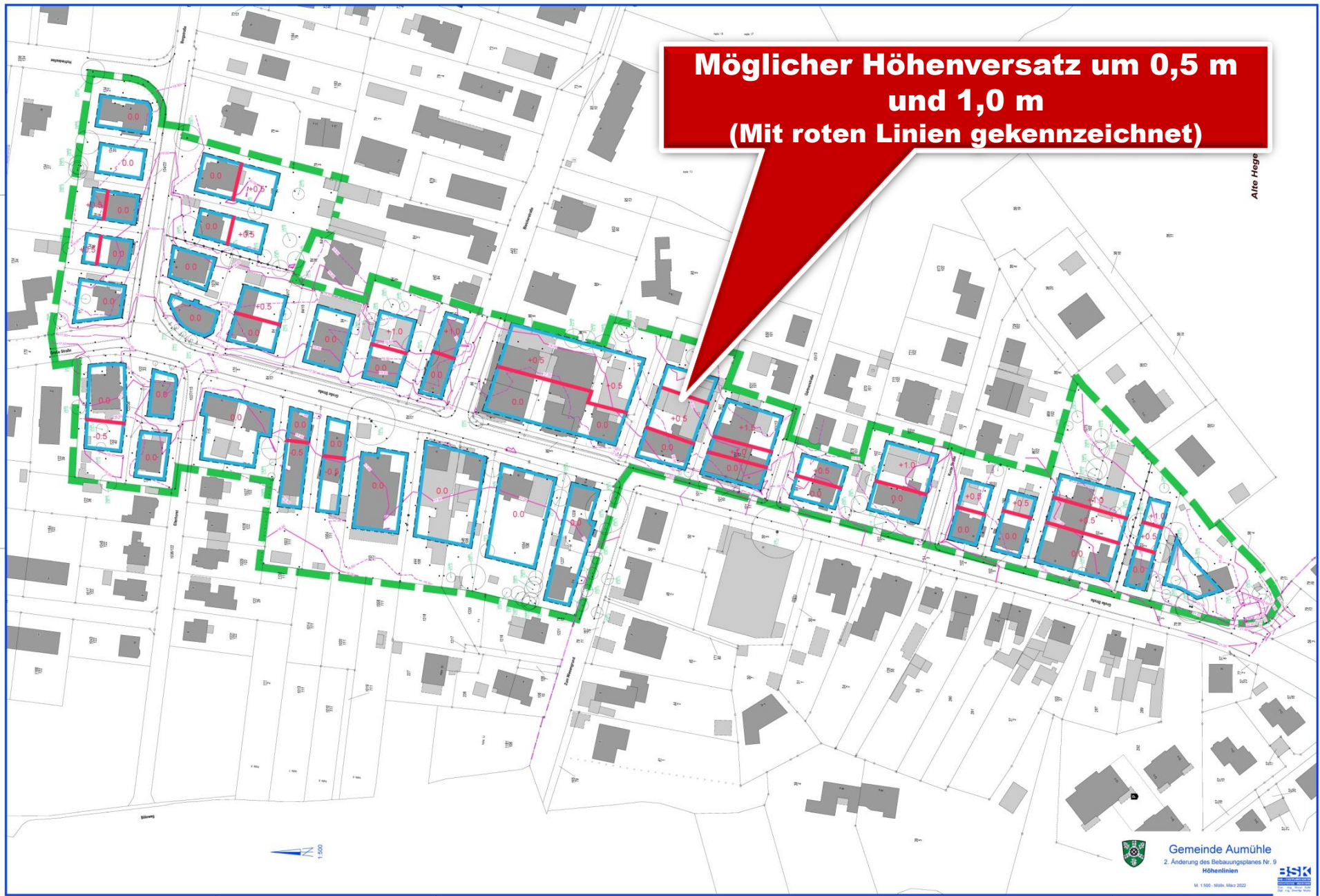
**Ermittlung der Höhenlage der einzelnen Gebäude**  
**Maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF)**  
**Maximale Höhe der Traufhöhe (TH)**  
**Maximale Höhe des gedeckten Daches (GGH)**

**Die Festsetzung der „Höhenbereiche“ erfolgt über die gemessenen Höhen.**



**Möglicher Höhenversatz um 0,5 m  
und 1,0 m  
(Mit roten Linien gekennzeichnet)**

Alte Hege



**Möglicher Höhenversatz  
um 1,0 m**

**Möglicher Höhenversatz  
um 0,5 m**

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

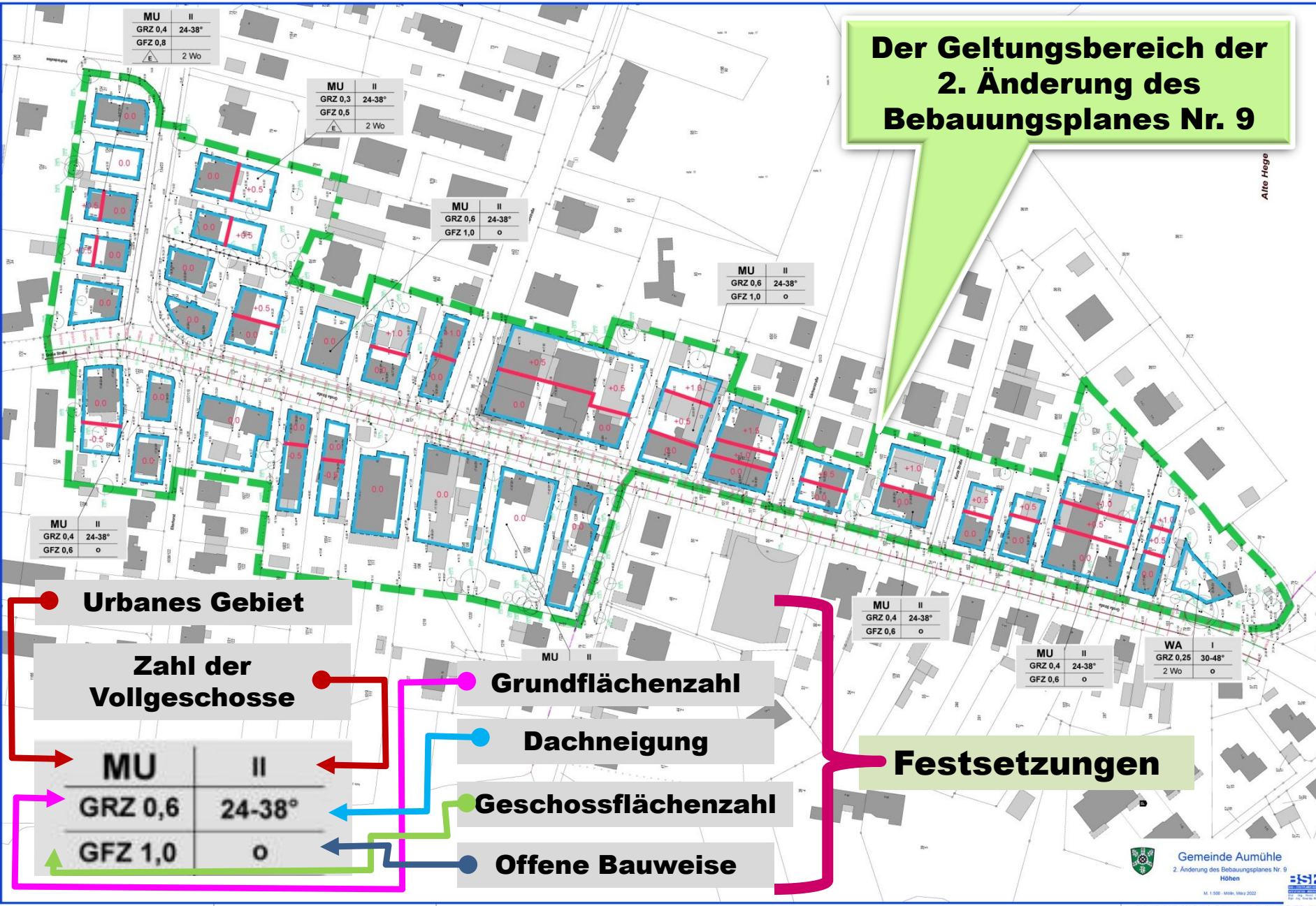
MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

WA
GRZ 0,25
2 Wo

# Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Alte Hege



**Urbanes Gebiet**

**Zahl der Vollgeschosse**

**Grundflächenzahl**

**Dachneigung**

**Geschossflächenzahl**

**Offene Bauweise**

**Festsetzungen**

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,3	24-38°
GFZ 0,5	2 Wo

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

WA	I
GRZ 0,25	30-48°
2 Wo	o

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

**Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude und der Gebäudeteile gestaltet sich schwierig.**

**Die gemessenen Höhen des vorhandenen Geländes sind zur Beurteilung der Geländeformation und der Beachtung der Höhenlage zur Festlegung der Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss notwendig.**

**Die Festsetzung der Traufhöhe an der der Straße zugewandten Seite ist anhand der gemessenen Höhen und der Fotos nicht eindeutig lösbar.**

**Es ist für die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe die Sichtung aller vorhandenen Bauakten erforderlich.**

**Dies erfolgt, ist aber in einem kurzen Zeitrahmen nicht möglich und es bedarf der Unterstützung des Amtes, diese erfolgt und ist sehr hilfreich.**



NEUBAU SCHWESTERNSTATION AUMÜHLE



5



Ansicht Große Straße - Nord-West



13

Bleicherstraße

17.47	17.46	17.45	17.44	17.43	17.42	17.41	17.40	17.39	17.38	17.37	17.36	17.35	17.34	17.33	17.32	17.31	17.31	17.30	17.29	17.28	17.28	17.27	17.26	17.25	17.25	17.24	17.23	17.22	17.21	17.21	17.20	17.19	17.19	17.18	17.17	17.17	17.16	17.16	17.15	17.14	17.13	17.13	17.12	17.12	17.11	17.10	17.10	17.11		17.15	17.15	17.13	17.11	17.09	17.08	17.07	17.06	17.05	17.03	17.02	17.01	
73.60	75.60	77.60	79.60	81.60	83.60	85.60	87.60	89.60	91.60	93.60	95.60	97.60	99.60	101.66	103.66	105.65	107.64	109.63	111.63	113.62	115.61	117.61	119.60	121.59	123.59	125.58	127.57	129.67	132.51	134.51	136.51	138.51	140.51	142.51	144.51	146.51	148.51	150.51	152.75	154.75	156.75	158.75	160.75	162.75	164.75	166.75	168.75	171.35	173.57	5.47	179.04	180.90	183.12	185.40	188.64	190.69	192.69	194.69	196.69	198.69	200.69	202.69

NEUBAU SCHWESTERNSTATION AUMÜHLE



Bleicherstraße

Ansicht Große Straße - Nord-West

73.60	75.60	77.60	79.60	81.60	83.60	85.60	87.60	89.60	91.60	93.60	95.60	97.60	99.60	101.66	103.66	105.65	107.64	109.63	111.63	113.62	115.61	117.61	119.60	121.59	123.59	125.58	127.57	129.67	132.51	134.51	136.51	138.51	140.51	142.51	144.51	146.51	148.51	150.51	152.75	154.75	156.75	158.75	160.75	162.75	164.75	166.75	168.75	171.35	173.57	179.04	180.90	183.12	185.40	188.64	190.69	192.69	194.69	196.69	198.69	200.69	202.69
17.47	17.46	17.45	17.44	17.43	17.42	17.41	17.40	17.39	17.38	17.37	17.36	17.35	17.34	17.33	17.32	17.31	17.31	17.30	17.29	17.28	17.28	17.27	17.26	17.25	17.25	17.24	17.23	17.22	17.21	17.21	17.20	17.19	17.19	17.18	17.17	17.17	17.16	17.16	17.15	17.14	17.13	17.13	17.12	17.12	17.11	17.10	17.10	17.11	5.47	17.15	17.15	17.13	17.11	17.09	17.08	17.07	17.06	17.05	17.03	17.02	17.01

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden,

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

Auszuschließen sind,

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auszuschließen sind,

1. Vergnügungssätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

- 2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb einzelner Baugebiete mit einer maximalen Höhe von \_\_\_ m bis \_\_\_ m. OKFF, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
- 2.2 Die Firsthöhe (FH) bzw. die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat maximal \_\_, \_\_ m zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

**Es können auch die Traufhöhen und die Höhen der Gebäude festgesetzt werden, ohne Bezug auf die Höhe der OKFF.**

**Möglich ist auch nur die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und die Höhe des Gebäudes (FH bzw. GGH).**

**Die Höhen können in Bezug auf die Straßenhöhe oder auf die amtlichen Höhenangaben (NHN) festgesetzt werden.**

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## Vorschlag

**Es sollte die Festsetzung der Traufhöhe und der Gesamthöhe eines Gebäudes, ohne Festlegung der Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschosses, erfolgen.**

**Die Höhen sollten in Bezug auf die amtlichen Höhenangaben (NHN) festgesetzt werden.**

**(Dieser Vorschlag entspricht in den wesentlichen Teilen dem Ergebnis der Ortsbegehung.)**

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

2.3 Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von \_\_\_ m bzw. \_\_\_ m. Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade mit der Außenhaut des Daches.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe von \_\_\_ m sind für nachfolgende Bauteile zulässig:

- ein untergeordneter Vorbau (sog. Kapitängiebel, Friesengiebel, Zwerchgiebel) auf maximal einer Gebäudeseite, der insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt, nicht mehr als 0,50 m vor die Außenwand vortritt und eine Traufhöhe von maximal 6,00 m nicht überschreitet,

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 3.1 Als Außenwandgestaltung sind Verblendmauerwerk, Wandputz, Holzverkleidungen und Fachwerk mit geputzten Gefachen, aber auch mit ausgemauerten Gefachen, zulässig.
- 3.2 Als Dachformen sind Mansard-, Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer. Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 30° - 48° und bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 24° - 38° zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben.  
Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer zulässig. Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen.
- 3.3 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s. g. Klarfarben) unzulässig.
- 3.4 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtnettostellplatzfläche von 30 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 3.5 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- 3.6 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestgrenzabstand, zur seitlichen Grundstücksgrenze mit 1,50 m und 3,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze, zulässig.  
Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Carports dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sind in diesen v. g. Anlagen Abstellräume vorhanden, dann gilt, dass diese auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.
- 3.7 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. \* folgt



# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

- 3.8 Entlang der "Großen Straße" dürfen die Baugrenzen, in Richtung Straße, bis max. 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heran überschritten werden, dies gilt nur für gewerbliche Gebäudeteile im Erdgeschoss.
- 3.9 Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt zulässig.

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## 4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

#### **Einzelbäume**

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich, ist die geltende Baumschutzsatzung zu beachten.

#### **Baumgruppen**

Die im Plan festgesetzten in Gruppen gewachsenen Einzelbäume sind als Baumgruppen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

#### **Hecken:**

Die im Plan festgesetzten Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen entstehen.

Bei Abgang von Heckenteilen sind Ersatzpflanzungen aus Heckenpflanzen gleicher Art, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumschulqualität, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.

(Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung und die zurzeit geltende Satzung der Gemeinde Aumühle zum Schutz des Baumbestandes).

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## 4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

### **Bodenschutzmaßnahmen**

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). (Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung).

### **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasser**

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna**

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit (von Mitte März bis Ende September) durchzuführen.

# Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

## 4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

### Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m<sup>2</sup> ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

(Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung)

### Einfriedungen/ Heckenpflanzungen auf den Grundstücken

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen sind die Grundstücke zur Straßenseite hin einzufassen.

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Rhododendron oder Eiben, als einfache Hecke oder zusammen mit Feldsteinmauern oder gemauerten Mauern mit/ ohne Metall- oder Holzaufsatz sowie Trockenmauern inkl. Bepflanzung, Schmiedeeisenzäune nach altem Vorbild, senkrechte Holzstaketenzäune und Maschendrahtzäune zulässig (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

Die Maximalhöhe für Zäune beträgt 1.20 m, die Höhe gilt auch für Toranlagen.

## 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

### Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

An aerial photograph of a residential neighborhood. A wide, paved road runs horizontally across the middle of the image. The area is densely packed with houses, many with dark roofs and some with orange or red roofs. There are green lawns and trees scattered throughout. In the upper right corner, there is a dark green rectangular box with a white border containing white text. The overall scene is a typical suburban residential area.

**Bereich  
Große Straße**



**Bereich  
nördlicher Teil des  
Plangeltungsbereiches,  
nördlich der Bergstraße**



**Bereich  
nördlicher Teil des  
Plangeltungsbereiches,  
nördlich der Bergstraße**

**Für diese Grundstücke ist eine gewerbliche Nutzung nur möglich, wenn die Stellplätze direkt nördlich an der Bergstraße geschaffen werden.**

