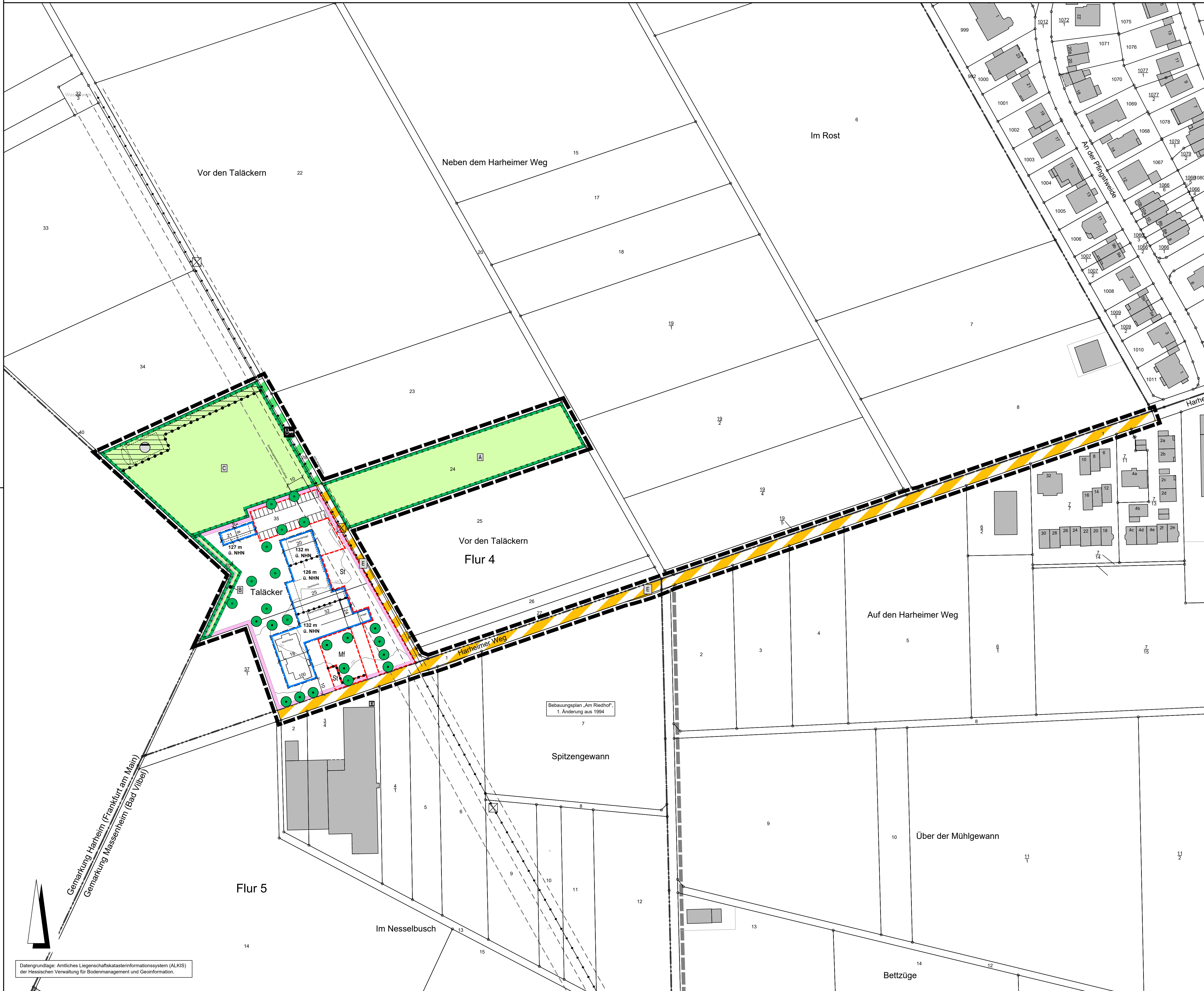


Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofgut Laupus"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1981 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
Flurnummer
35
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
E Erschließungsweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:
Abwasser (Kläranlage)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzung
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen, Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Mf Multifunktionsfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH) gem. DOM1 des Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Bemaßung (verbindlich)
Bestandshöhe Gebäude in m über Normalhöhennull (NNH) gem. DOM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (nicht eingemessen)
Stromleitung (nicht eingemessen)
Vorhabenbereich
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Gebäude (Planung)
Pflanzenschemaanlage
Nachrichtliche Übernahmen
110 kV-Freileitung (nicht eingemessen)
Strommast (Bestand)

Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	OKGeb.
siehe Textliche Festsetzungen	0,4	siehe Eintrich-Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

1.1.1 Im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
1.1.2 Wohnungen für Betriebsinhaber landwirtschaftlicher Betriebe sowie für Mitarbeiter und saisonale Arbeitskräfte, der Hofbetriebe mit angelegtem Baumhof und Apartmentanlage sowie die Errichtung einer weiteren Apartmentanlage bestehend aus sechs Ferienwohnungen, drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern sowie dazugehörigen und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Küchen, Gästebädern, haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Pelletanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätzen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch die Höhenangabe in m ü. NNH festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Altlastenabschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pfälzischen dem unteren Pfälzischen Abschluss sowie bei Pfälzischen dem oberen Pfälzischen Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch die Beschriftung festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von GRZ I = 0,6 überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der in „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Abweichend von den Regelungen der Stellplätze und Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Vilbel dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung her über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

1.4.3 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ und „Mf“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Lösswasserentlastungen sowie Kläranlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.4 Innerhalb der mit „Mf“ festgesetzten Multifunktionsflächen sind Flächen für saisonale Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Weinfest etc.), Flächen für Spielplätze sowie Flächen für Außengastronomie, die dem angrenzenden Bauhofhof dienlich sind, zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenzeichnungen/Symbole festgesetzt.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Aufbaueffizienten von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porusmaterial, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

1.6.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Größtlich mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spitzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.6.3 Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULRL 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbereich, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunktehöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blauanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

1.6.4 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.5 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.6 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.7 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.8 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.9 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.10 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.11 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.12 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.13 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.14 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.15 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.16 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.17 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.18 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.19 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.20 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.21 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

1.6.22 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Die Dichte der Anpflanzungen ist entsprechend den Ansprüchen der gewählten Arten zu wählen. Lückige Entwicklungen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig.

1.7 Entwicklungsziel: Extensives Grünland mit Obstbäumen

Im Bereich der mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Fläche ist ein extensives bis mäßig intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine kräuterreiche Grünlandsaat aus einer zertifizierten und gebietspezifischen Regioausgütemischung einzubringen. Auf der Fläche sind mindestens 20 hochstämmige Obst- und/oder Nussbäume in einem Abstand von mindestens 8 m anzupflanzen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder zu beweidet. Die Randbereiche sind auf etwa 2 m Breite als Saumstruktur zu entwickeln und alle 2 Jahre zu mähen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig. Die bestehende Pflanzenschema ist Teil dieser Maßnahmenliste.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a und 26b BauGB)

1.8.1 Die in der Plankarte zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

1.8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind - soweit technisch umsetzbar - extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsdichte muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsfelder und -wege etc. zulässig.

1.8.3 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind unversiegelt und als Grün- und Gartentische zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.9.1 Auf dem Gebäude der Apartmentanlage ist auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anliegend) zu installieren. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbücher.

2.1.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.3 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.4 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.5 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.6 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.7 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.8 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.9 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.10 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.11 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.12 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.13 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.14 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.15 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.16 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.17 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.18 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.1.19 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschuttfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinypressen) oder nicht einheimischen Arten (z.B. Kirschlorbeer, etc.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfried