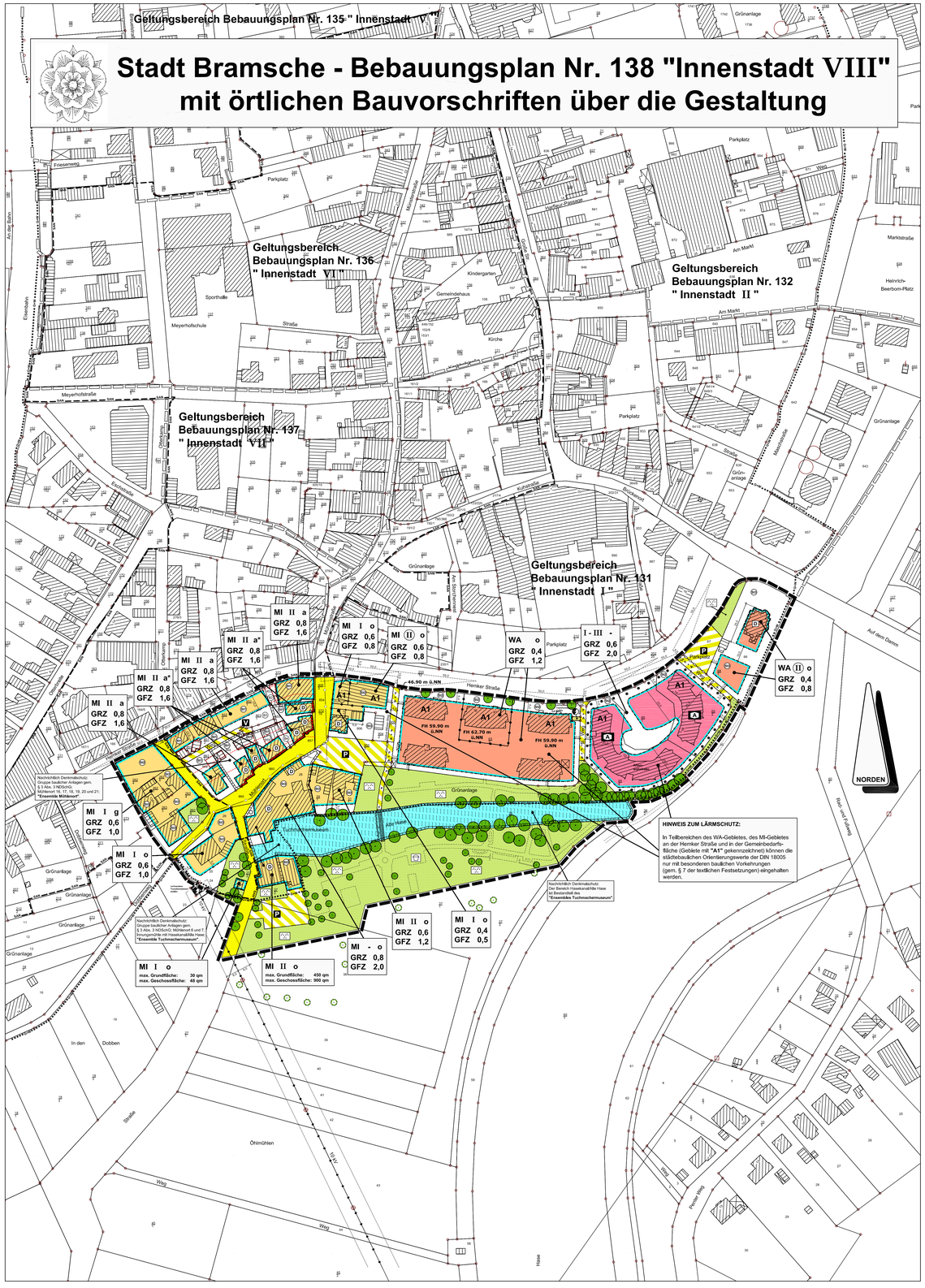

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 103 / 103 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude

Im Übrigen wird auf die Planzeichenverschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung

- A — Altenwohnheim

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- FH 59,90 m ü.NN — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise; zulässig ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise
- a* — abweichende Bauweise; zulässig ist die geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand oder mit Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentlicher Parkplatz
- F + A — Fußweg mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- F — reiner Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität, vorhandene Transformatorenstation

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Baudenkmal, Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Bereiche für Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung § 6
- Wasserfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Transformatorenstation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- vorhandene 10 kV-Freileitung mit Schutzstreifen; beziehendes Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RV Nike Osnabrück
- vorhandenes 10 kV-Erdkabel
- Bemaßungsangaben
- Fußgängerbrücke
- SAN — Grenze des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes "Südwestliche Altstadt"
- G•W — Grenze der Geltungsbereichs der "Gestaltungs- und Werbesatzung" der Stadt Bramsche
- Sichtmauer; Hinweis: Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sichtbaren Sichtmöglichkeiten freizuhaltende Fläche
- geplanteFlächen Einzelbäume innerhalb öffentlicher Grünflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- Wege-, Platz- und Spielplatzflächen als Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünflächen

Planunterlage

Auftragsnr. 20070907

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 4 und 10

Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtteilgenie oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.01.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur * Beratender Ingenieur
Arndtstraße 33 * 49074 Osnabrück * Tel.: 0541/963074-0 * Fax: 0541/963077

Osnabrück, den .....

(Siegel)

Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das:

Architekturbüro Wolfgang Kantorski
Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/56300, Fax: 0251/511300

Bearbeitung:

Bau. Ass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, den 24. Mai 2008

i. A.: Peter Wallstein

(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung für Mischgebiete (MI):

a) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Ausgenommen davon sind nur die im Plangebiet vorhandenen Bauderkmale (Einzelanlagen), die mit dem Symbol D gekennzeichnet sind. Für die Baudenkmale im Ensemblebereich, die mit dem Symbol D gekennzeichnet sind, gilt diese Ausnahmeregelung nicht.

b) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) in den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen unzulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen auf mit MI gekennzeichneten Grundstücken:

a) Auf den mit dem Symbol MI gekennzeichneten Grundstücken im Bereich zwischen Hemker Straße und Mühlenort sind außerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nd Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig.

b) Stellplätze sind außerhalb der vorgenannten umgrenzten Flächen nur dann (als Ausnahme gemäß § 31 Abs 1 BauGB) zulässig, wenn der erforderliche Stellplatzbedarf für die auf dem Grundstück vorgesehene und zulässige Nutzung nicht innerhalb der vorgenannten Flächen untergebracht werden kann. Generell unzulässig sind Stellplätze beisiesiels der als "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Baugebiets zwischen Hemker Straße und Mühlenort.

§ 3 Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahren, Eingrünung und Versiegelungsgrad von Stellplatzanlagen auf mit SO gekennzeichneten Grundstücken:

a) Pro Grundstück ist auf den mit dem Symbol SO gekennzeichneten Grundstücken entlang der Hemker Straße nur eine Zu- bzw. Abfahrt in einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

b) Auf den mit dem Symbol SO gekennzeichneten Grundstücken sind Stellplatzanlagen straßenseitig an der Hemker Straße mit mindestens einer 1,0 m breiten Hecke einzugrünen.

Dabei sind Heckenpflanzen als Auswahl aus folgender Pflanzenliste zu verwenden;

Hainbuche (Carpinus betulus); Rottsche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare in Sorten), Buchsbaum (Buxus sempervirens in Sorten), gemeine Eibe (Taxus baccata), Immergrüner Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus in Sorten)

c) Auf den mit dem Symbol SO gekennzeichneten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.) zu erstellen.

§ 4 Versiegelungsgrad/ Befestigung von Stellplätzen/ Stellplatzanlagen auf mit SO Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gekennzeichneten Grundstücken:

a) Auf den mit dem Symbol SO gekennzeichneten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.) zu erstellen.

§ 5 Garagengeschosse und Tiefgaragen:

a) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen zulässig.

b) Garagengeschosse sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen und bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

§ 6 Schallschutz im Plangebietsteil zwischen Hemker Straße und Mühlenort;

a) In der ersten Bauzeile des zur Hemker Straße gelegenen Mischgebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Bebauung so zu konzipieren, dass durch entsprechende Grundrissgestaltung und Stellung der baulichen Anlagen Freiräume und Terrassen so angelegt werden, dass sie auf den Süd- und Südwestseiten der Gebäude (rückwärtige Gebäudeseiten im Lärmschatten bzgl. der Hemker Straße) errichtet werden.

b) Die Außenbauteile der Gebäude der ersten Bauzeile sind je nach Abstand von der Hemker Straße entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit folgenden bewerteten Schalldämmmaßen (R´w,res) auszuführen:

	Abstand zur Hemker Straße in Meter	Lärmpegelbereich (LBP) nach DIN 4109 für Vorder- / Seitenfront	bewertetes Schalldämmmaß R´w,res in dB(A) für Vorder- / Seitenfront
B 1	von 4 bis 5	V / V	45 / 45
B 2	von 5 bis 14	V / IV	45 / 40
B 3	von 14 bis 32	IV / IV	40 / 40
B 4	von 32 bis 42	III / III	35 / 35

c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit ausersichtlichtreichen Holzanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaßes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 7 Schallschutz in Plangebietsteilen an der Hemker Straße, die mit "A1" gekennzeichnet sind:

a) In Teilbereichen des WA-Gebietes, des MI-Gebietes und der Gemeinbedarfsfläche (Altenwohnheim/ Bürgerkommunikationszentrum) an der Hemker Straße, welche in der Planzeichnung mit "A1" gekennzeichnet worden sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Deshalb sind die nachfolgend benannten, besonderen baulichen Vorkehrungen erforderlich:

b) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB ist die Bebauung an der Hemker Straße so zu konzipieren, dass durch entsprechende Grundrissfügungen und Stellung der baulichen Anlagen Freiräume und Terrassen so angelegt werden, dass sie nicht auf der Nordseite der Gebäude, also unmittelbar zur Hemker Straße errichtet werden; sofern diese auf der Ost- bzw. Westseite der Gebäude angelegt werden, ist ein Mindestabstand von 5,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Hemker Straße einzuhalten.

c) Die zur Hemker Straße gelegenen Außenbauteile der Gebäude in den mit "A1" gekennzeichneten Plangebietsteilen sind entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit einem Schalldämmmaß von R´w,res = 40 dB(A) auszuführen.

§ 8 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

a) Die als "zu erhaltende Einzelbäume" festgesetzten Baumbestände sind auf Dauer zu erhalten; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

§ 9 Erhaltung von überbgeliebenden Bäumen und Gehölzen am Hase-Altarm

a) Die beidseitigen, überbgelebenden Baum- und Gehölzbestände im Bereich der Uferböschungen des Hase-Altarms, die diesen Biotopstandort wesentlich prägen, sind auf Dauer zu erhalten; Lücken im Bestand sind zu füllen; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Hinweise

A) Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

B) Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder 0541/323-4433, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

C) Denkmalschutz

- o Schalldämmmaßnahmen sind zu Baudenkmalen in geräuschbelasteten Teilen des Bebauungsplangebietes nur insoweit zu fordern, wie sie mit der denkmalmäßigen Bausubstanz zu vereinbaren sind und den Denkmalwert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- o Solar- und Kollektorflächen an bzw. auf Baudenkmalen und in der Nachbarschaft zu Baudenkmalen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird. Entsprechendes gilt für die Größen von neu zu errichtenden Dachgauben.
- o Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

D) Schallschutz

Teile des Plangebietes werden von dem vorhandenen Straßenzug "Hemker Straße" am Nordrand des Gebietes tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

E) Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

F) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat D 23, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-4308 zu benachrichtigen.

Äußerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 138 "Innenstadt VIII" treten folgende Bebauungspläne in ihrer Gesamtheit außer Kraft:

- o Der Bebauungsplan Nr. 92 "Am Hase-Altarm"
- o Der Bebauungsplan Nr. 92 "Am Hase-Altarm - 1. Änderung"
- o Der Bebauungsplan Nr. 92 "Am Hase-Altarm - 2. Änderung"
- o Der Bebauungsplan Nr. 88 "MÖhlenort"

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlageteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

1.2 Baudenkmale werden durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene Genehmigung einzuholen.

2.0 Straßenräume und Bauflluchten

2.1 Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen; es sei denn, dass durch den Bebauungsplan anderes Planungsrecht geschaffen wird.

2.2 Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.

2.3 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. -rücksprünge oder Abwinkelungen vorgesehen werden.

3.0 Gliederung der Baukörper

3.1 Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Bei Instandsetzungsarbeiten zulage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen oder zu ergänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die folgende Breiten nicht Überschreiten dürfen:

- o bei traufständigen Gebäuden: 20 m
- o bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:

- **a.** Gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite
- **b.** Fassadenvor- bzw. rücksprünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite
- **c.** Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
- **d.** Abwinklung in der Bauflucht von mindestens fünf Grad

3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.0 Dachgestaltung

4.1 Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

4.2 Zwerchhäuser und Gauben können als Spitz- oder Schleppgauben mit vertikalen Wangen auf geneigten Dachflächen eines Gebäudes angordnet werden, wenn sie in den senkrechten Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Trauflänge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand).

Der Schnittpunkt des Dachübergangs von Schleppgauben bzw. des Firstes bei Spitzgauben in das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter den First des Hauptdaches liegen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen.

4.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen und höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.

4.5 Die geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (vergleichbar RAL 3000 bis RAL 3011 und RAL 3013) einzudecken. Kupfereindeckungen sind zulässig. Nicht zulässig sind glasierte, engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

5.0 Höhe der Baukörper

Neue Gebäude dürfen mit ihren Traufe- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

6.0 Gliederung der Oberfläche und Farben der Fassade

6.1 Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das "Aufmellen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade ab Oberkante Geländе klar ablesbar sein.

6.2 Die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerkbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 36,5 cm aufweisen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente. Die Stützen im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen in den Obergeschossen einzuordnen. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischen liegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten. Schaufenster im Erdgeschoss können abweichend hiervon entsprechend Nr. 7.3 auch quadratische oder liegende Proportionen aufweisen.

6.3 Oberflächen von Fassaden dürfen nicht in Kunststoff, Metall, Keramik, Glas oder geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden.

6.4 Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden. Die Farben entnehen sich

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- o Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben.

Farblige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putztönen verwandten Tönen zulässig.

6.5 Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk schwarz gestrichen oder naturbelassen gehalten werden, die Gefache in hellen Farbtönen, weiß, hell grau oder hell gelblich als Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden.

6.6 Fenster sollen in Weiß gehalten werden, Türen sollen in der Farbe der Fassade oder farblich unterordnend gestaltet werden.

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silberoxoal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

6.8 Brandwände und Brandgiebel müssen in Anglichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gestaltwirkung zu erreichen.

7.0 Wandöffnungen

7.1 Wandöffnungen müssen dem Baustil entsprechende Öffnungen aufweisen.

7.2 Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

7.3 Fenster von Altbauten müssen stehende Proportionen aufweisen, Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

7.4 Schaufenster sind nur in Erdgeschoss zulässig. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind sie mindestens alle 4,2 m durch Bauteile von mindestens 0,4 m oder bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern. Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufensterbreite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. Zusammenhängende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen.

7.5 Eckschaufenster sind nicht zulässig.

8.0 Markisen und Vorbächer

8.1 Markisen sind nur aus textilähnlichen, nicht glänzenden Oberflächen-Materialien bis 1,8 m Tiefe zulässig.

8.2 Eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist maximal einzuhalten.

8.3 Vordächer sind nur als bis maximal 1,20 m auskragende leichte Konstruktion zulässig.

8.4 Eine Kombination von Markisen und Vordächern ist nicht zulässig.

9.0 Rollladen

9.1 Zum Öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

10.0 Antennen

10.1 Antennen und Satellitenanlagen sind bei Anbringung auf dem Dach bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen oder - soweit technisch möglich - unter Dach zu montieren.

10.2 Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseilen angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

11.0 Solaranlagen und Photovoltaik

11.1 Solar- und Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. An den Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, ist eine Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

12.0 Werbeanlagen und Warenautomaten

12.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln die Anforderung an die Gäuke Gestalt und an Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

12.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur im Erdgeschoss sowie bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

12.3 Architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden und müssen optisch klar erkennbar bleiben.

12.4 Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis 0,7 qm und Schaukästen bis 0,7 qm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firmen- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringen.

12.5 Eine Flächwerbung darf insgesamt folgende Größen nicht überschreiten / je Gebäude oder Fassadenabschnitte sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- **a.** Bei einer Frontbreite von bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 qm Größe zulässig.
- **b.** Bei Frontbreiten von mehr als 8,0 - 11,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,0 qm Größe zulässig.
- **c.** Bei Frontbreiten von mehr als 11,0 - 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig.
- **d.** Bei Frontbreiten von mehr als 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 3,5 qm Größe zulässig.
- **e.** Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen.

Die unter **a)** bis **e)** genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

12.6 Senkrecht zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen an der Stirnseite nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,90 m sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m auskragen, Werbeanlagen, die über die Gebäudefassade auskragen, müssen von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten.

12.7 Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

12.8 Bei Werbeanlagen dürfen wechselndes oder bewegliches Licht nicht zur Anwendung kommen.

12.9 Für Warenautomaten gelten die Nummern 12.3, 12.7 und 12.8 entsprechend.

13.0 Ausnahmen

13.1 Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von Nr. 12.1 - Nr. 12.9 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen wer