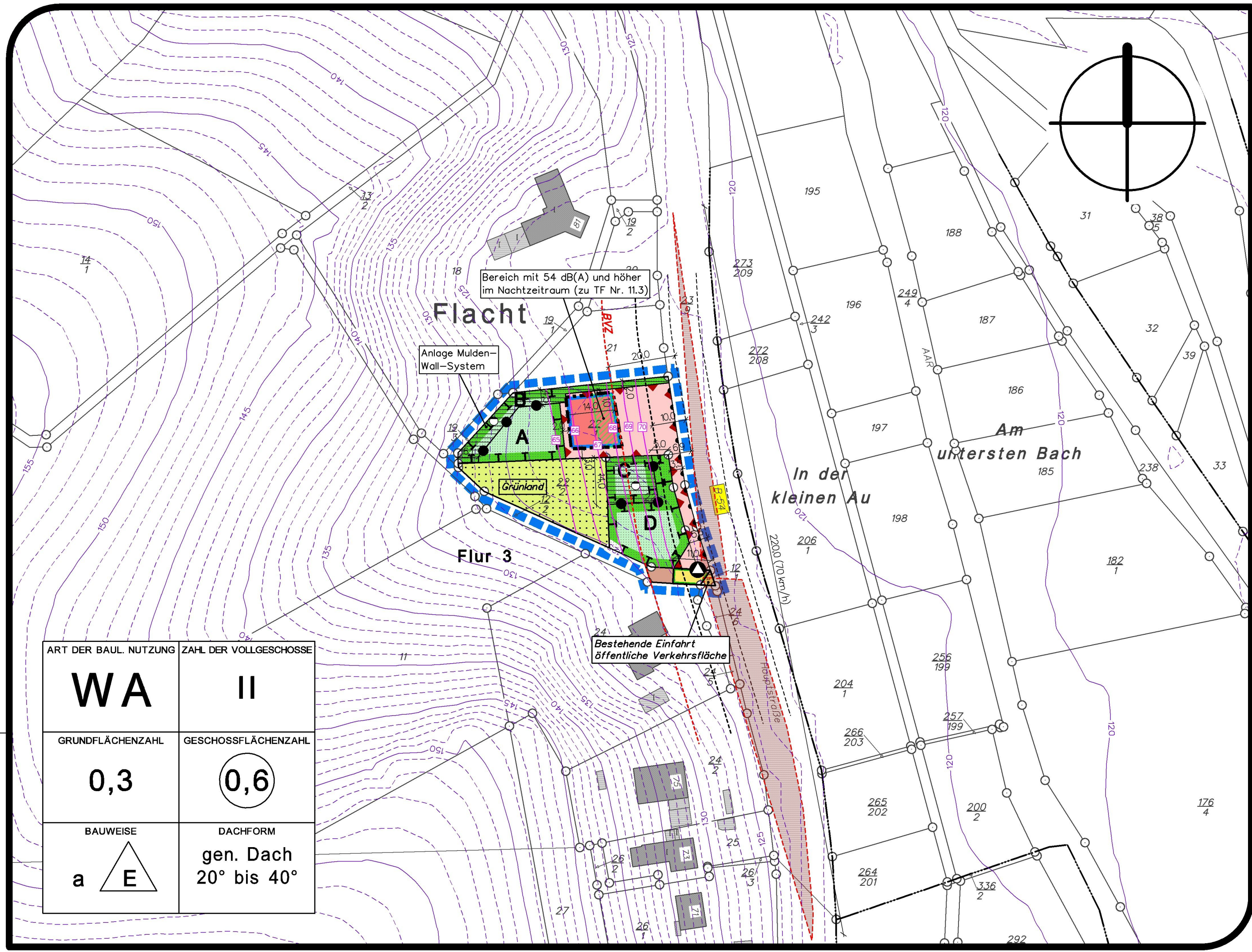


# BEBAUUNGSPLAN "IM HAMM"

# ORTSGEMEINDE FLACHT

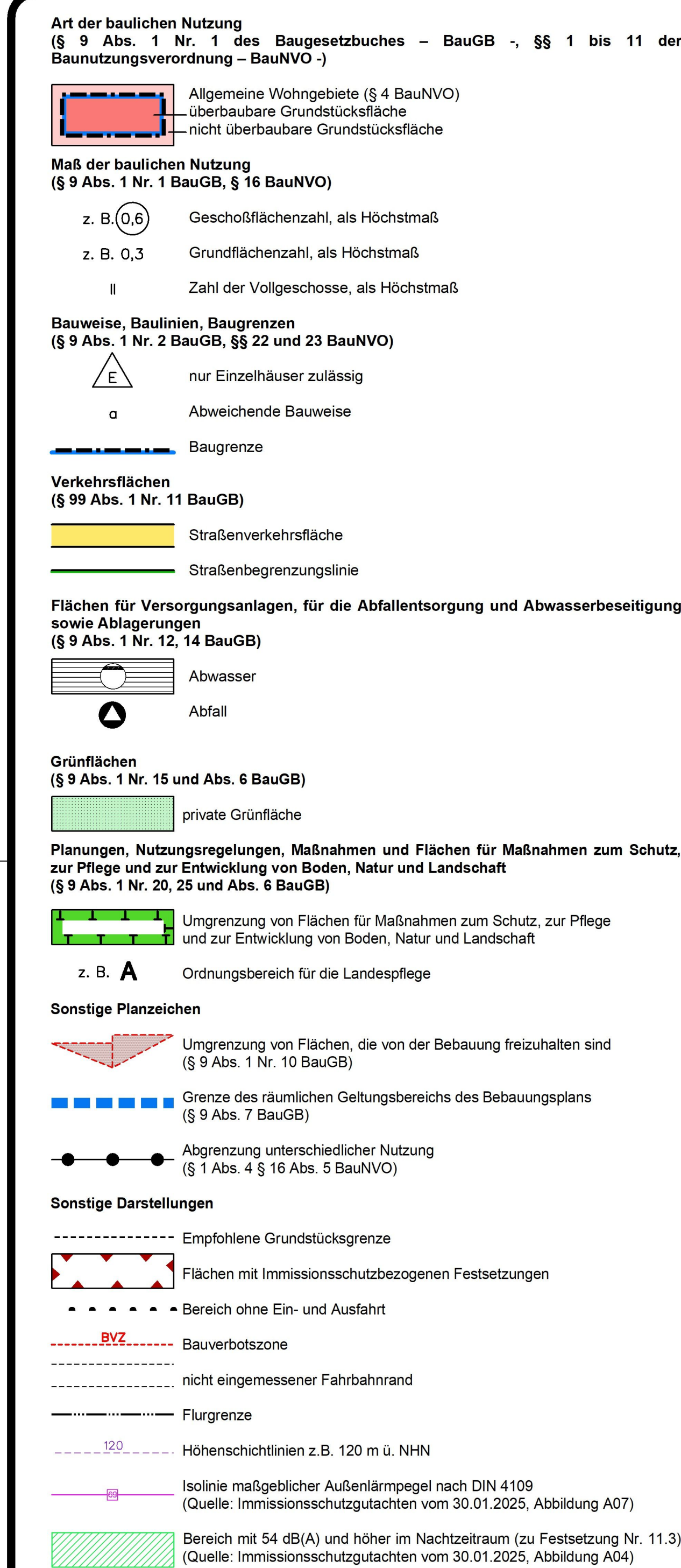
# VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

# M. 1:1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

## TEXTFESTSETZUNGEN



## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO –)

#### 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

### 1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) und (3) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

### 1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

#### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Es sind max. 11 Vollgeschosse zulässig.

#### 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

- Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:
- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

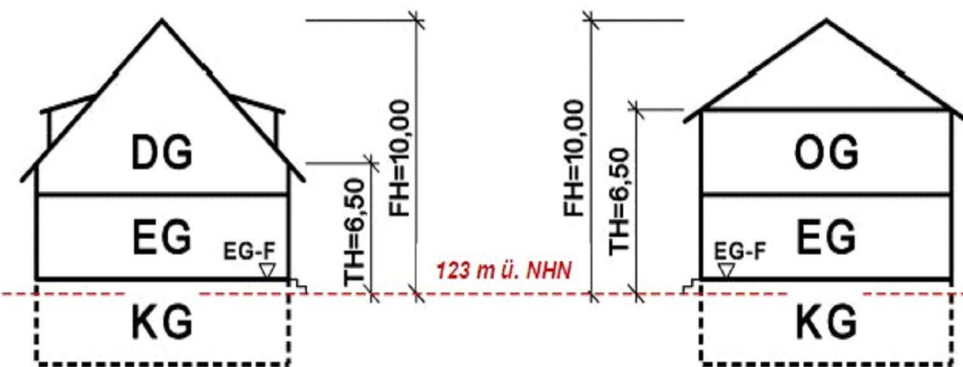


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die NNH-Höhe von 123 m (vgl. Höhenliniendarstellung im Bebauungsplan).

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

### 4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten.

### 5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass Garagen und Carports nicht im 20 m Bereich zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden.

### 6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB oder nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen.

Nebenanlagen (Einfriedungen ausgenommen) dürfen nicht im 20 m Bereich zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem LBM Diez zulässig.

### 7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

### 9 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Ziff. 11 BauGB)

Für die Erschließung der Baugrundstücke auf dem Flurstück 22, Flur 3, Gemarkung Flacht ist auf dem Flurstück 12/2 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Flacht eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

Im Ordnungsbereich A ist eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zur Ausagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

### 10.2 ORDNUNGSBEREICH B – AUSSENGEBIETSWASSERBESEITIGUNG

Inhalt des Ordnungsbereiches B ist unter Berücksichtigung des zulässigen Mulden-Wall-Systems nur artenreiche Extensivwiese anzulegen und zu pflegen. Hier ist artenreiches Regioaasgut zu verwenden.

### 10.3 RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist im Sinne des § 55 (2) WHG