

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6

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

Maximal II Vollgeschosse.

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m.
Firsthöhe: max. 10,50 m.

Als unterer Maßbezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt:

- bei Erschließung der Baugrundstücke von der Talseite her die höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Geländeoberfläche,
- ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.



Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan (←→).

1.5 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf:

- a) bei Erschließung von der Talseite her nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, bergseitig an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.
- b) ansonsten nicht mehr als 0,50 m über die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 3, pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Tiefe zu dulden.

1.8 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

1.9 FLÄCHEN FÜR BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR AUSSENGEBIETSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB)

Am nordwestlichen und westlichen Plangebietsrand ist entlang der Baugrundstücksgrenzen eine Geländemodellierung mit einer Aufwallung von ca. 0,30 Metern zu errichten um das Eindringen von Hangwasser zu verhindern.



1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

1.10.1 ORDNUNGSBEREICH C - RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN FEUCHTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich C ist am Fuß der Wegeböschung ein offenes Mulden- system zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallen- den unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Es ist ein breitflä- chiger Notüberlauf in den Hasselbach vorzusehen. Die Versickerungs- mulde ist randlich mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträucher zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepaßt sind.

Im Randbereich der Mulde sind 2 Gehölzgruppen aus 1 Baum I. Größen- ordnung bzw. 2 Bäumen II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflan- zen. In den verbleibenden Freiflächen ist eine Extensivwiese in Art einer Feuchtwiese zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohr- weide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Feldrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

1.10.2 ORDNUNGSBEREICH B - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich B ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu set- zen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensivwiese zu entwickeln.

Artenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Brau- ne Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

1.10.3 ORDNUNGSBEREICH D - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich D ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu setzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensiv- wiese zu entwickeln.

Artenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).



1.10.4 ORDNUNGSBEREICH E - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich E ist eine Extensivwiese zu entwickeln und durch zweischürige, jährliche Mahd zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist durch geeignete Pflegemaßnahmen niederzuhalten.

1.11 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

1.11.1 ORDNUNGSBEREICH A -RANDLICHE EINGRÜNDUNG- LANDSCHAFTSHECKE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich A ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist ein ca. 1,5–2 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Feldrose (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

1.11.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 150 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: siehe Begründung.

1.11.3 STRASSENBEGRÜNDUNG

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen.

Artenauswahl: Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

1.12 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen der Ordnungsbereiche B, D und E werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 29,55% sowie dem Eingriff durch private Bebaumaßnahmen in einem Umfang von 70,45% zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme des Ordnungsbereichs C wird vollständig dem öffentlichen Eingriff zugeordnet.



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grell-bunte Farben unzulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelrote, dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) anzupassen.

2.2 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in Mulden zurückgehalten bzw. versickert werden. Es werden 4–5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4–5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Brauchwasser darf nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt sein und ist in getrennten Leitungssystemen entsprechend der gültigen Regelwerke zu führen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. d. zu schützen.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/579400).

29. September 2004



Höhenschichtlinien:

Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Geländemodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

Abwasserentsorgung:

Aufgrund der Hangsituation können die Baufenster auf den Parzellen 79/2 und 80 nicht aus dem Keller im freien Gefälle an die Entwässerung angeschlossen werden. Hier hausseitig sind entsprechende konstruktive und technische Maßnahmen zu treffen.

29. September 2004

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de