

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ameisenhalde"

Festsetzungen nach BauGB u. BauNVO

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.1998.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990.

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE (§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs.1 und 2 BauNVO. Die Ausnahmen nach §4 Abs 3 Nr.1-5 BauNVO werden nach §1 Abs.6 BauNVO nicht zugelassen.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **privaten Grünflächen** sind keine Gebäude zulässig; innerhalb der **öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof"** sind bauliche Anlagen zu Zwecken des Friedhofes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** bemessen sich nach den Angaben der Nutzungsschablone und sind jeweils als Höchstgrenzen gemäß der §§ 16, 17, 19 BauNVO festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß §20 BauNVO generell auf **maximal II** festgesetzt.

1.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine **maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH)** festgesetzt.

Bei der maximalen Wandhöhe wird zwischen einer "Wandhöhe über Straßenniveau" und einer "Wandhöhe über Niveau des natürlichen Geländes" unterschieden.

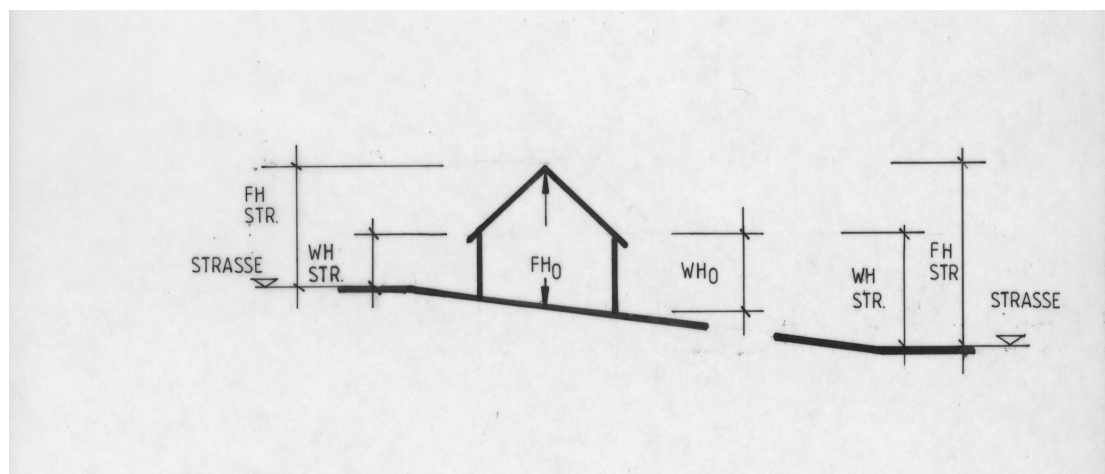
Bei der maximalen Firsthöhe wird zwischen einer "Firsthöhe über Straßenniveau" und einer "Firsthöhe über Niveau des natürlichen Geländes" unterschieden.

Hierbei wird die "Wandhöhe über Straße" definiert als das senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Straßenoberfläche, bei der "Wandhöhe über

Gelände" von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Oberfläche des natürlichen Geländes; zu messen ist jeweils in Hausmitte; bei grundrißbedingten Versprüngen in der Fassade oder bei Unterbrechung der Traufe durch untergeordnete Nebengiebel, die in beiden Fällen nicht mehr als ein Drittel, einzeln oder in der Summe der Fassadenlänge, betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.

Bei der Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Zu messen ist analog der Vorschrift zur Wandhöhe.

Als Meßpunkt für sämtliche Höhenfestsetzungen "über Straße" ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der anbaufähigen Straße bestimmt.



2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Die zulässige Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Plandarstellung.

2.2 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen in senkrechter Anordnung zur Hauptfirstrichtung sind zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauBG)

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Sinne des §14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon abweichend sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 10 m³ pro Grundstück in den rückwärtigen nichtüberbaubaren Flächen sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen festgesetzt.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' sind außerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen, die den Zwecken des Friedhofes dienen, bis zu 100 m² Grundfläche, einzeln oder in der Summe, zulässig.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

6.2 Eine Nutzung der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Gehölzflächen sowie der privaten Grünflächen als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.1 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sind die als Gehölzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die auf der Planzeichnung als "Ausgleichsflächen" in einer Größe von 10614 m² des Grundstückes mit der Pl.Nr. 2748/1 dargestellten Flächen.

7.2 Zuordnung

Die im Bebauungsplan zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen dürfen, zu 59,43 %, den Straßenverkehrsflächen zu 28,42 % und den öffentlichen Parkflächen zu 12,15 % zugeordnet. Nicht ausgleichsbedürftig sind dabei gemäß § 1a BauGB Eingriffe, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

7.3 Pflanzenauswahl

Im gesamten Geltungsbereich sind für Bepflanzungen Pflanzen aus beiliegenden Pflanzenlisten oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7.4 Öffentliche Parkplätze

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7.5 Rückhalte- und Versickerungsflächen

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind in naturnaher Weise herzustellen.

8. DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN 9. (§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölzflächen

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind als Gehölzflächen anzulegen. Dazu ist je 2.25 m² ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster von 1.5 X 1.5 m durchgeführt werden.

Einzelgehölze

Auf Pflanzflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gemäß Plandarstellung Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen.

Private Freiflächen

Im straßenseitigen Freiraum ist bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite unter 8.0m ein Laubbaum der 2. Ordnung, bei Grundstücken ab 8.0m Grundstücksbreite ein Laubbaum der 1. Ordnung sowie pro weiteren 10m

Grundstücksbreite ein weiterer Laubbaum mindestens der 2. Ordnung zu pflanzen.

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (private Freiflächen) und der privaten Grünfläche (Gartenland) ist je 100 m² mind. 1 großkroniger Baum oder Obsthochstamm und /oder 5 Sträucher zu pflanzen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung des Gehölzbestandes

Der im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzbestand am südlichen Weg ist zu erhalten. Die Fläche darf nicht durch Überfahren, Ablagern von Abraum oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

Pflegemaßnahmen

In der Zeit von März bis August sind auf den Gehölzflächen keine Pflegemaßnahmen und keine Eingriffe durchzuführen. Auf den als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzten Teilfläche ist anfallendes Totholz im Bestand zu belassen. Eine Düngung soll nicht erfolgen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind durch die Grundstückseigentümer zu dulddende **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** notwendig. Aus der Herstellung des Straßenkörpers und der Grundstücksnutzung sich ergebende Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nicht dargestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Festsetzungen nach LBauO Rheinland-Pfalz

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 01. Januar 1999 in Verbindung mit Baugesetzbuch §9 Abs.4.

10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

10.1 Dachgestaltung

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Nebenfirstrichtungen können zugelassen werden.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden ist, außer bei Gebäuden nach Punkt 3 Satz 2, der des Hauptgebäudes anzupassen.

Satteldächer haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

Der **Dachüberstand** muß dem Maß des Kniestockes entsprechen, mindestens jedoch 0.5m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluß der Dacheindeckung.

Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Satteldach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig.

Die Satteldachgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2.0m und in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1.5m.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Oberkanten mehrerer Dachflächenfenster müssen in derselben Dachfläche stets die gleiche Höhe aufweisen.

Materialien im Dachbereich

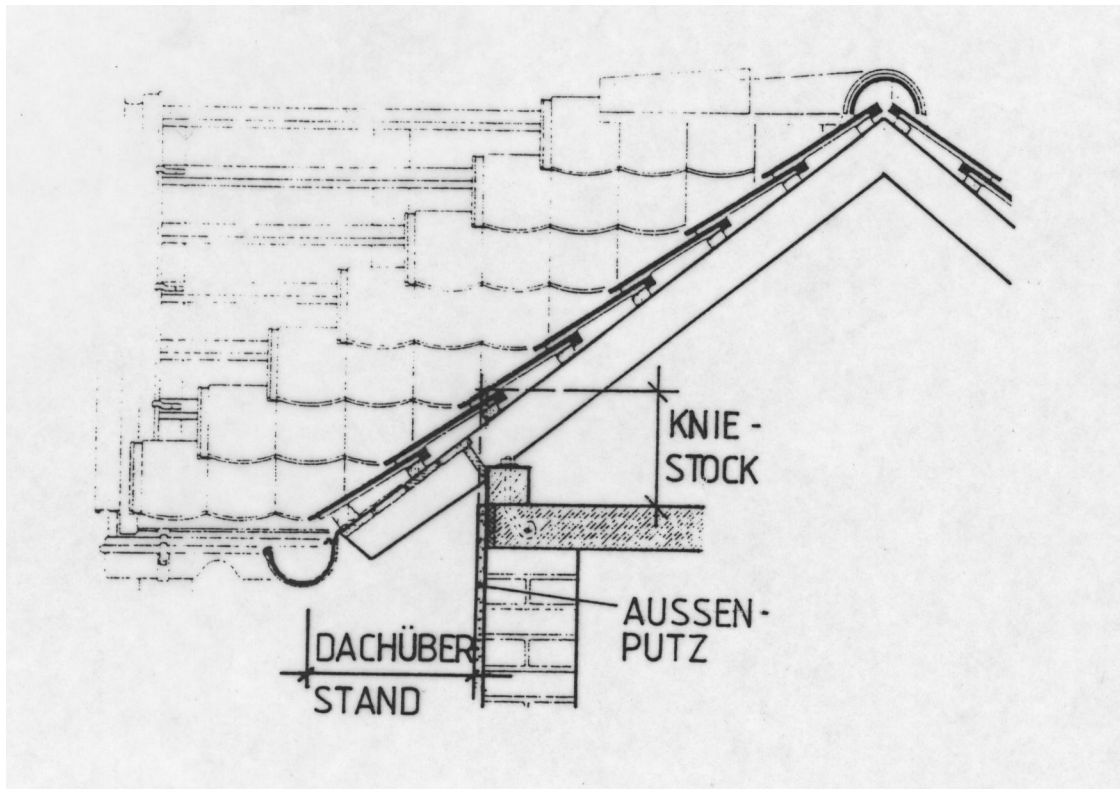
Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden Ton- oder Betonziegeln einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Abweichend davon sind andere Materialien im Dachbereich für den Einsatz von Sonnenkollektoren zulässig.

10.2 Kniestock

Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes, senkrecht gemessen an der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dacheindeckung, höchstens 0.8m betragen. Bei

Versprünge in der Frontfassade können größere Kniestockhöhen zugelassen werden.

Als gestalterische Ordnungsvorschrift ist diese Regelung zur maximalen Kniestockhöhe generell anzuwenden, auch wenn die maximal zulässigen Wandhöhen oder Geschößzahlen dann nicht erreicht werden.



10.3 Fassadenöffnungen

Fenster und Türen müssen stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fenster- oder Türelemente zu unterteilen.

10.4 Materialien und Farben im Fassadenbereich

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft in stark glänzenden oder grellen leuchtenden Farben gestaltet werden.

Die Verwendung von Holz, Naturstein und Klinker ist für untergeordnete Flächen (max. 15% der Gesamtfassadenfläche je Gebäude) zulässig.

Nebengebäude nach Punkt 3 Satz 2 sind auch in Holzausführung zulässig.

10.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind unzulässig, soweit sie nach LBauO genehmigungspflichtig sind.

Im übrigen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben

11. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind nur als Hecken, Holzzäune oder beidseitig bewachsene Flechtzäune zulässig. Mauern als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig

13. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§88 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 LBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist zu Heizzwecken der Einsatz der Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.
Als Ergänzungsstoffe für den Betrieb von offenen Kaminen, Kachelöfen u.ä. werden Holz und Kohle zugelassen.

14. Ordnungswidrigkeiten

(§89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

1. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer

Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenen und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt werden.

2. Bei Bauvorhaben auf dem Flurstück der Pl.Nr. 201/3 ist mit den Bauantragsunterlagen auch die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde abzugeben.
3. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses
Zur Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers sind auf den Grundstücken Rückhaldemulden zur Versickerung und Verdunstung vorzusehen, deren Grundflächen mindestens 10% der Dachflächen des Grundstückes ausmacht und deren Tiefe mindestens 30 cm beträgt (Rechenvorschrift: Mindestspeichervolumen gleich 0.03 m^3 pro überdachter Fläche). Zusätzlich kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Zisternen gespeichert und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Der Nachweis zum Verbleib des Oberflächenwassers hat in qualifizierten Entwässerungsplänen zu erfolgen.
Auf die Baugrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeiten der Versickerung im Anhang zur Begründung wird verwiesen.
4. Standplätze für Abfallbehälter
Standplätze für Abfallbehälter - insbesondere für die grüne Tonne - sind an schattigen, kühlen Stellen vorzusehen. Sie sollen nicht auf der Südseite in offener Weise errichtet werden.

Pflanzliste

Pflanzlisten

Liste 1

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus padus Traubenkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Clematis vitalba Waldrebe
Ulmus minor Feldulme	Alnus glutinosa Schwarzerle	Viburnum opulus Wasserschneeball
Ulmus laevis Flatterulme	Salix fragilis Bruchweide	Cornus sanguinea Hartriegel
Acer platanoides Spitzahorn	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Cornus mas Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
mind.: Hochstamm STU 12 - 14 cm, 3x v.		Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
		Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Ho- lunder
		Rhamnus frangula Faulbaum
		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

Liste 2

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Ho- lunder
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h