

TEXTFESTSETZUNGEN (SCHLUSSFASSUNG)

PROJEKT-NR. 11 348 STAND: 13. NOVEMBER 2003 AZ: HEU-RU-RG

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I TH max = 5,50 m FH max = 10,00 m
Grundfläche max.	Geschossfläche max.
220 m²	220 m²
Bauweise	Dachform
	gen. Dächer/ 30° bis 48°

13. November 2003

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

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 (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 2),
- Anlagen für Verwaltung (Ziffer 3),
- Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und
- Tankstellen (Ziffer 5)

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

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

max. überbaubare Grundfläche: 220 m²

Eine Überschreitung der Grundfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

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

max. Geschossfläche: 220 m²

13. November 2003



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

maximal 1 Vollgeschoss

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

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- **Traufhöhe:** max. 5,50 m
- **Firsthöhe:** max. 10,00 m.

Die Höhen werden zwischen

- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
- der Oberkante First (Firsthöhe)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Geländeoberkante am Nebengebäude, welches unmittelbar nördlich an das Plangebiet auf dem Flurstück 275/5 angrenzt.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es ist nur ein Einzelhaus zulässig.

1.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) i. V. m § 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über höchstem angrenzendem natürlichen Gelände liegen.

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

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

13. November 2003



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

Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

1.7 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Beidseits der bestehenden 20-kV-Freileitung wird jeweils ein Schutzstreifen von 7,50 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Bebauung unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

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

1.8.1 ORDNUNGSBEREICH A – ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE

Im Ordnungsbereich A ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind 2-3 regionstypische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen; vorhandene Obstbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen. Im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist die vorhandene Wiese zu extensivieren. Die im westlichen Bereich vorhandenen Obstbäume sind durch fachgerechte Pflegeschnitte zu erhalten; die Flächen sind zu entbuschen und als extensive Wiese zu entwickeln.

Die Böschungsbereiche sind von dieser Obstwiesen-Festsetzung ausgenommen. Die auf den Böschungen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetschge „Zum Felde“.



1.8.2 ORDNUNGSBEREICH C – KOMPENSATIONSFLÄCHE „AM KOBERNER WEG“ – ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE

Im Ordnungsbereich C ist eine extensive Streuobstwiese auf einer Fläche von rund 400 m² anzulegen. Hierzu sind 2-3 regionstypische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und dauerhaft zu pflegen; abgängige Bäume sind durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen. Die verbleibende Freifläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.9.1 ORDNUNGSBEREICH B – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Hierzu sind 3 Bäume II. Ordnung bzw. 3 Obstbäume und in jedem Fall 30 Sträucher zu setzen. Durch entsprechende Schnitte sind die Anpflanzungen fachgerecht zu erziehen und zu pflegen.

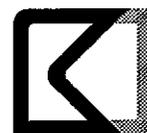
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsröse, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels.

1.9.2 FASSADENBEGRÜNUNG

An der Ostfassade des geplanten Gebäudes sind 2 Rankpflanzen (z. B. Wilder Wein, Echter Wein, Efeu) zur Fassadenbegrünung zu pflanzen.

13. November 2003



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zur Außenwandfläche des Giebels muss mindestens 1,00 m betragen.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zu verwenden. Rote Materialien sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

2.1.3 GESTALTUNG VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen; alternativ ist es zulässig, das Oberflächenwasser den Vegetationsflächen zur natürlichen Versickerung zuzuleiten.

13. November 2003



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen, das auf der Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in einer ausreichend dimensionierten Mulde oder Zisterne zurückzuhalten. Das in einer Zisterne gesammelte Wasser sollte als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulde oder Zisterne ist so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

Schmutzwasserbeseitigung: Aufgrund der vorgegebenen Lage des Schmutzwasserkanals über Kellerniveau muss für eventuell anfallendes Schmutzwasser im Keller eine Hebe- oder Pumpanlage vorgesehen werden.

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

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, 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 / 73626).

Böschungen: Die Darstellung der bestehenden Böschungen erfolgt durch Abzeichnung der Stadtgrundkarte im Maßstab 1 : 500.

13. November 2003

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