

TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 11 293

STAND: 26.02.2008 AZ: RU

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse II TH = max. 4,50 m FH = max. 10,00 m
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise 	Dachform gen. Dächer/ 30° bis 48°

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

§ 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO

- 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)

II Vollgeschosse als Höchstmaß

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:

Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländebedingungen bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-)vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBauO handelt. In diesem Fall erhöht sich die Geschossflächenzahl auf max. 0,8.

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. 10,0 m,*

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

- a) Bei Erschließung von der **Talseite** her das höchste **bergseitig** an das Gebäude **angrenzende natürliche Gelände**.*
- b) **ansonsten** die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende **Verkehrsfläche**.*

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN

ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 und § 9 (2) BauGB)

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

Siehe Einzeichnungen im Plan:

- () festgesetzte Firstrichtung
- () wählbare Firstrichtung

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

1.5 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 in der erforderlichen Tiefe bis max. 2 m zu dulden.

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

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

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

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 2 Wohnungen, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte jeweils maxi-

mal 1 Wohnung zulässig.

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

1.8.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung und 15 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche;
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe.*

1.8.2 STRASSENBÄUME

*Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume **einer Art** zu pflanzen.*

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Spitzahorn, Winterlinde, Mehlsbeere, Hainbuche, Weißdorn.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Zur Gestaltung der Aussenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, Verklinkerung, Holz etc. zu verwenden.

Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

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

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer 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 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäude-
seite nicht überschreiten.*

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (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: 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 den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

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.

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 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 (Tel. 0261 / 73626), zu melden.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.