

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 51 „Mühlhäuser Feld“

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Funkmasten aller Art.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-20 BauNVO festgesetzt:

	WA1	WA2	WA3	SO1+2
Bauweise o = offen	o	o	o	
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	0,3	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,6	0,4	
Zahl der Vollgeschosse	2	2	1+D	

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 30 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.1 Höhe der Wohngebäude

Die Traufhöhe darf, talseitig gemessen, maximal 6,00 m, im WA 2 7,0 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche, gemessen an der Außenwand bis Schnittpunkt mit der Dachhaut.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Homburg/Eifel vom 04.10.1994, in Kraft seit dem 13.10.1994 und die dort vorgeschriebene Gestaltung wird verwiesen.

5. Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

5.2. Anpflanzungen

Auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind zur Einbindung der Wohngebietsfläche in den Landschaftsraum durchgehend mindestens 1-reihig Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2m. Es sind mindestens 4 Gehölzarten im ausgewogenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, eine 3-jährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Stadt anzuzeigen.

6. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie zur Reduzierung des



Wasserverbrauches ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah angelegten Teichen zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 81 HBO)

7.1 Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° sowie ausnahmsweise Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig. Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellplätzen in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

7.2 Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten als Schleppgauben oder Giebelgauben (Satteldachgauben), nicht zulässig sind gewalmte Gauben oder Walmdächer. Dachaufbauten dürfen die Firsthöhen nicht übersteigen.

Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Breite 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

7.3 Fassaden

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungetönte Holz- oder Blockhausfassaden sind nicht zulässig.

7.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen aus Zäunen oder Hecken dürfen nicht höher als 1,0 m sein.

7.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

10. Allgemeine Hinweise

Der im Nordwesten an das geplante neue Wohngebiet angrenzende Landwirtschaftsbetrieb Brandau beabsichtigt die Aufgabe der derzeit intensiven Tierhaltung. In dem im August und September 2005 durchgeführten Beteiligungsverfahren zur Unterrichtung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 und 4 BauGB) hat der Betreiber des Hofes, Herr Brandau, in einer schriftlichen Stellungnahme seinen Verzicht auf eine zukünftige Intensivtierhaltung erklärt. Geplant ist lediglich die weitere Haltung von max. 20 Schweinen auf Festmist und max. 20 Pferden sowie die weitere Flächenbewirtschaftung mit Hackfrüchten, Getreideanbau und Grünland. Diese Bewirtschaftung ist mit der Neuausweisung des Wohngebietes verträglich, zumal sich die Stallungen sowie die Zufahrten zum Hof am nördlichen Rand des Hofes befinden und so ein ausreichender Abstand zum Wohngebiet gewahrt bleibt. Durch diesen Bebauungsplan sollen die oben genannten zukünftigen Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht berührt werden.

Wenn Garage...

...dann ZAPF!

Profitieren Sie von den Vorteilen Deutschlands Nr. 1*

- 5.000 Modellvarianten
- 38 cm mehr Innenraumbreite (gegenüber gemauerten Garagen)
- 1a-Preis-Leistung
- TÜV- „baumustergeprüft“
- Schnellaufstellung

NEU: www.garagenoutlet.de

Tel. 01805/35 35 22
(14 Ct/Min.)

www.garagen-welt.de

*Jede fünfte Betonfertiggarage kommt von ZAPF!