

Textliche Festsetzungen

Zum

Bebauungsplan "Jagdweg"

Ortsgemeinde Malberg

Ortsgemeinde Malberg
Gemarkung Hommelsberg
Verbandsgemeinde Gebhardshain
Landkreis Altenkirchen

Planungsbüro: Ingenieurbüro Gottfried Frings, Finkenweg 2, 57518 Steineroth,
Tel.: 02747/913325

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet des Planungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die im Baugebiet allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) nur ausnahmsweise und die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“; Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (gem § 4 BauNVO) GRZ 0,3 GFZ 0,6.

Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

c) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser bei offener Bauweise zulässig.

d) Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m – senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf (siehe Prinzipskizze in der Planurkunde).

Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

e) Geschossigkeit (gem. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Es sind zwei Vollgeschosse im Sinne der LBauO zulässig.

f) Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

g) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem Grundstücksteil, der sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze befindet, nicht zulässig. Bei Senkrechstellung der Garage bzw. des überdachten Stellplatzes zur Straßenbegrenzungslinie, ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten.

h) Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im Plan als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesen Bereichen ist eine Bepflanzung bzw. Einfriedung nur bis zu einer maximalen Höhe von 0.70m über der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus der fertig hergestellten Straße zulässig.

i) Baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Im als WA-1 gegliederten Gebiet sind auf den zur Kreisstraße stirnseitig und seitlich zugewandten Seite, Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Die Außenwohnbereiche sind auf der abgewandten Seite der Kreisstraße (Südwestseite) einzurichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, i.V.m. § 88 LBauO vom 24.11.1998

a) Dachformen

Auf den Gebäuden sind nur Sattel- und Walm- und Pultdächer zugelassen. Als Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind alle Bauformen zulässig.

b) Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig. Für Dachaufbauten ist eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in allen Gestaltungsformen und in allen Größen zulässig.

d) Freiflächengestaltung

Freiflächen sind naturnah zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten – also die Flächen zwischen Wohnhaus und angrenzender Straßenverkehrsfläche – sind mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie Hauseingängen als Grünflächen anzulegen

e) Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und

Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

3. Hinweise/Empfehlungen

- a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Regelungen des Denkmalschutz- und -Pfleugesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.
- b) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen ist jedoch bei den VG Werken anzumelden.
- c) Auf die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Hofflächen etc. wird hingewiesen.
- d) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.
- e) Für die Einrichtung von Erdwärmenutzungsanlagen ist ggfls. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- f) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB)
- g) Gegen den Träger der Straßenbaulast können keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden, sofern sich die Situation der Straße und des Straßenverkehrs nicht zum Nachteil der Wohnbevölkerung ändert.
- h) Im Bereich der Straßen – und Gehwegflächen werden saureichende Trassen für die Verlegung der Telekommunikation vorgesehen.
- i) Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3 zu beachten.
- j) Im Rahmen der Bauantragstellung erhält jeder Bauherr die Empfehlung, zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung einen Baugrundberater bzw. einen Geotechniker einzubeziehen. Ebenfalls ist beim Auffinden von Relikten aus dem Bergbau das Landesamt für Geologie und Bergbau zu unterrichten.
- k) Bei Eingriffen in den Baurund sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten.

Malberg, den 28.06.2011

Albert Hüsch
Ortsbürgermeister

