

Textfestsetzungen



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB vom 08.12.1986)

1.01.1. Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1. Das Gebiet im südlichen sowie südöstlichen Planbereich ist "Mischgebiet" (Mi) nach § 6 der BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132)

Das Gebiet des nördlichen sowie nordwestlichen Planbereiches ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132)

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind ausgeschlossen.

1.01.2. Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze festgesetzt:
 1. Bei eingeschossiger Bauweise: GRZ = 0,3
GFZ = 0,3
 2. Bei zweigeschossiger Bauweise: GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

2. Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird, bezogen auf Oberfläche Kellergeschoßfußboden mit maximaler Tiefe von 3,00 m unter Straßenoberkante, gemessen an der bergseits gelegenen seitlichen Gebäudeverlängerung, festgesetzt. Optisch darf die bauliche Anlage jedoch bergseits nur eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Höhenlage von Anbauten hat sich nach der entsprechenden Höhe des Hauptbauwerkes zu richten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die technische Straßenplanung mit Geländeschnitten abzustimmen.

Die Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 10,00 m, gemessen von Oberfläche Bodenplatte, betragen.

Kellergeschoß (untere Bodenplatte)

1.01.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten.



1.01.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.02. Die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird empfohlen, die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

1.03. Die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig. Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,0 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt.

*Abstand zwischen
Straße und Stellplatz
≥ 1,50 m*

1.05. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1. Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen.
2. Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10 m Kathetenlänge von jeglicher Bebauung oberhalb 0,80 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten.



1.06. Verkehrsflächen und Fußgängerbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die im Plan dargestellten Erschließungsstraßen festgesetzt. Der jeweilige Querschnitt ist durch entsprechende Bemaßung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Anmerkung: Die im Plan gekennzeichneten Flächen sollen eine verkehrsberuhigte Ausbauweise erhalten.

1.07. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nach Abschnitt 2.01 dieser Textfestsetzungen beschriebenen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die außerhalb der Baugrenzen dargestellten Flächen auf den Baugrundstücken werden als private Grünflächen festgesetzt.

1.08. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, soweit sie nicht durch private Anschüttungen abgedeckt werden, sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:2) bleibt dem Eigentümer überlassen. An Stelle der Böschungen können Stützmauern maximal 0,80 m hoch hergestellt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.01

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und unbelasteten privaten Oberflächen ist getrennt zu fassen und in einem Graben an der westlichen Grundstücksgrenze einzuleiten.
2. Der geplante "Himmelsteich" ist mit unterschiedlichen Wassertiefen und mit einer Tondichtung mit Sandauflage vorzusehen. Eine Bepflanzung soll nicht erfolgen.
3. Die Fläche des Tümpels ist alle 3-5 Jahre zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist.
4. Entlang des Grabens sind wahlweise folgende Gehölze zu pflanzen: Viburnum opulus, Salix in Sorten, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina.
5. Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Ersatz- und Ausgleichsflächen nach §§ 4,5 u. 17 LPflG zu erhalten.
 - 5.1 Entwicklung von magerem Grünland in den Randzonen des Bebauungsplanes
 - 5.2 Pflanzung von Obst- und Gehölzgruppen.

2.02

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.
2. Die durch die Bebauung wegfallenden Obstbäume sind zu verpflanzen.
3. Pro Grundstückseinheit ist im Vorgarten ein Hochstamm (mindestens Stammumfang 14-16) zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste).

2.03

Grünordnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Pflanzung von Hochstammbäumen im Straßenraum alle 15 m wahlweise Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Tilia in Sorten, Aesculus hippocastanum, Crataegus laevigata "Paul's Scarlett".



PFLANZLISTEN

Laubbaumpflanzung:

Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia in Sorten
Aesculus hippocastanum
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"

Anpflanzung von Gehölzen, Hecken:

Corylus avellana
Carpinus betulus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Malus communis
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus

Anpflanzung von Gehölzen entlang des Grabens:

Viburnum opulus
Salix in Sorten
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina

Pro Grundstückseinheit ist im Vorgarten ein Hochstamm (mindestens Stammumfang 14-16) zu pflanzen:

Sorbus aucuparia
Acer pseudoplatanus
Sorbus intermedia
Aesculus hippocastanum
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86
Landesbauordnung Rheinland - Pfalz vom 28.11.1986
(GVBl.S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48)
-

3.01 Garagen und Stellplätze

Doppel-, Reihen- und Garagengruppen sowie Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

Die Dachform von freistehenden Garagen sind der des Hauptgebäudes auch in der Dachneigung sowie im Dachüberstand anzugleichen.

Wellblech-, Rund- oder Klappgaragen sind unzulässig.

3.02 Dachformen und Dachneigungen

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 25° sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist nur aus dunklen Materialien zulässig. Kunststofffolien, Dachpappen, Metallbleche oder ähnliche Materialien sind unzulässig.

3.02.1 Die Dachneigung darf von 25° bis zu 45° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.

3.02.2 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 1/2 der Firstlänge auf jeder Dachseite betragen. Die Traufe des Daches ist durchzuziehen.

3.02.3 Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,5 m² Größe erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.

3.02.4 Drenpel sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. *3 Steine (75 cm) + Fußpfette (10-12 cm)*

3.02.5 Es werden Dachüberstände zum aufgehenden Mauerwerk von mindestens 60 cm festgesetzt.

3.03 Unbebaute Flächen

3.03.1 Hinweis: Gemäß § 10 Abs. 3 LBauO sollen die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Bebauungsplan "Auf dem Lieberg", Ortsgemeinde Gebhardshain,
Landkreis Altenkirchen

3.03.2 Außenanlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind in der Höhenlage mit dem jeweiligen Nachbarn abzustimmen.

3.03.3 Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 "Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken" auszuführen.

3.03.4 Eine großflächige Versiegelung der unbebauten Flächen ist nicht zulässig.

3.04 Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf Straßenniveau, zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.05 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse (ab 2,0 m) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

3.06 Fassaden

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Plangebietes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen. Sie sollen aus Verputz, unglasierten Klinkern, Schiefer oder aus Fachwerk bestehen.

Nicht zulässig sind insbesondere Decorplatten, die ein anderes Material vortäuschen sollen, Verkleidungen aus Asbest, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Keramik und farbige Gläser sowie Materialien mit hellen fluorzierenden Eigenschaften.

Ausgefertigt:

Gebhardshain, 08.02.1986

(Henritzi)

Ortsbürgermeister

