

Kopiervorlage

Allgemeine Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB vom 08.12.1986)

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

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

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

3. 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: Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5

2. Bei zweigeschossiger Bauweise: Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

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.

1.01.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

1.01.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 mit Ausnahme für Tierhaltung, 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 anzugeben.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 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.

1.05 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird talseits an die Hofwiesenstraße angrenzend die mit großkronigen Laubbäumen bewachsene Fläche festgesetzt.

1.06 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.

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

Als Verkehrsfläche wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Planstraße A als Sammelstraße zwischen der K 106 und dem Ortsteil "Hell" festgesetzt. Der Gesamtregelquerschnitt beträgt 8,50 m mit Trennung der Verkehrsarten.

Als Verkehrsflächen in Form von Erschließungsstraßen werden die Jahnstraße, Hofwiesenstraße sowie die Planstraße B und "Zur Hell", festgesetzt. Ihr Regelquerschnitt beträgt bei vorgesehenem Mischprinzip 5,00 m. Für Planstraße B und Jahnstraße wird eine Wendeanlage mit Radius 9,00 m festgesetzt. Diese Straßen werden "Verkehrsberuhigte Bereiche". Fußwege innerhalb des Plangebietes werden nach Plandarstellung mit einem Querschnitt von 3,00 m festgesetzt. Eine Herstellung als plangleiche geneigte Ebene mit den Erschließungsstraßen oder als Treppenanlage ist möglich.

In den Erschließungsstr. werden zur Verkehrsberuhigung im Rahmen der Straßenplanung Grünflächen vorgesehen. Diese werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

1.08 Der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Aus verkehrstechnischen – und Sicherheitsgründen werden die im Bebauungsplan dargestellten Einschränkungen zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt:

In Bereichen angrenzender öffentlicher Grünflächen.

In Sichtdreiecken.

In angrenzender Fläche für das Bereitstellen von Mülltonnen.
Entlang des gesamten Verlaufes der Sammelstraße Planstraße A.

1.09 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

An der im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellten Fläche wird die Errichtung einer Ortsnetzstation durch das RWE festgesetzt.

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

Die nach Abschnitt 1.16 dieser Textfestsetzungen beschriebenen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

1.11 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der vorhandene wasserführende Graben innerhalb des Plangebietes wird als offene Wasserfläche festgesetzt.

1.12 Flächen für Aufschüttungen

Die parallele Fläche zur Sammelstraße Planstraße A wird als Fläche für Aufschüttungen in Form eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen von den straßenanliegenden Gebäudefronten bis Straßenniveau keilförmig zum vorhandenen Gelände zulässig. Den Bauanträgen sind Geländeschnitte der geplanten Aufschüttungen beizufügen.

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

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind naturnah durch heimische Bepflanzung zu gestalten. Das Umfeld von Wasserflächen ist als Biotop anzulegen.

1.14 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich zwischen Straße und Gebäude ist mindestens ein großkroniger Laubbbaum zu pflanzen.

Im übrigen Gartenraum sind mindestens zwei Einzelbäume zu pflanzen.

Die östlich der Planstraße A gelegene Fläche wird entspr. des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Erhalt der Bepflanzung auf dem Grundstück des ehem. Wasserbehälters in der Hofwiesenstraße wird festgesetzt.

Der Erhalt der Bepflanzung zwischen der Sammelstraße Planstraße A sowie dem Schul- und Sportgelände wird festgesetzt.

Vorhandene Laubgehölze mit größerem Stammumfang als 60 cm, 1,0 m über Terrain gemessen, sind außerhalb der Grundflächen von geplanten Gebäuden zu erhalten. Den Bauanträgen ist ein maßstäblicher Bestandsplan mit Eintragung zum Erhalt festgesetzter Gehölze vorzulegen.

Bei begründetem Antrag auf Beseitigung von zum Erhalt festgesetzter Bäumen ist Ersatzpflanzung zu leisten.

1.16 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 angedeckt 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 hergestellt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung Rheinland - Pfalz vom 28.11.1986 (GVB1. S. 307, ber. GVB1. 1987 S. 48)

2.01 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 anzugelichen, auch in der Dachneigung sowie im Dachüberstand. Wellblech-, Rund- oder Klappgaragen sind unzulässig.

2.02 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.

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

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

2.02.3 Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis $1,5 \text{ m}^2$ Größe erlaubt.

Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.

2.02.4 Dimpel sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

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

2.03 Unbebaute Flächen

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

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

2.03.3 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.

2.03.4 Eine großflächige Versiegelung der unbebauten Flächen ist nicht zulässig. Den Bauanträgen sind Planunterlagen über die Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

2.04 Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,50 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,50 m, bezogen auf Straßenniveau, zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Entlang des Scheuerfelder-Baches ist eine Einfriedung nur in einem 3,0 m - Abstand von der Uferlinie zugelassen.

2.05 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.

2.06 Fassaden

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Plangebietes anzugeleichen 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 fluoreszierenden Eigenschaften.

Ausgefertigt am: 15.05.1992
Scheuerfeld,

Gemeinde Scheuerfeld

Karst
Ortsbürgermeister

Dienstkopie VGV
Dienstkopie VGV
Betzdorf
Betzdorf

Plangebieteklärung:

(Wa)	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl	
			nur Einzelhäuser zulässig

WA Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Flächen)

Verkehrsflächen (Fußgängerbereiche)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beplanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Spieldplatz

Fläche zum Bereitstellen von Mülltonnen

Wasserflächen

Sportlichen Zwecken dienende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung fristzuhalten sind

Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Aufsichtshütungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Erhaltung Sträucher

Erhaltung Bäume

Anpflanzungen Sträucher

Anpflanzungen Bäume

Geländehöhe (Höhenstichlinie)

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Stützmauer

Stellung der baulichen Anlagen

vorgeschlagene Firstrichtung

V

Verkehrserbringlicher Bereich

Entwässerung: Trenn- Verfahren

Wichtig:

- Regenwasseranschluss an PVC - Abzweig DN 150
- Schmutzwasseranschluss an - Stag. - Abzweig DN 150.

V

Verkehrserbringlicher Bereich