

Ortsgemeinde 5248 Fensdorf

Bebauungsplan "Haidorn"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A) Inhaltliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach § 9 BBauG

§ 9, Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

S. 1. Änderung

a) Für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet", wie im Plan mit WA gekennzeichnet.

b) Zulässig sind:

Eingeschossige Gebäude mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5

0,3 / 0,6

Als Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BBauG kann ein Vollgeschoß im Dachraum mit einem Drempel von max. 0,90 m von OK Fußpfette oder ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß zugelassen werden.

Gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung wird die eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

II

Finsthöhe = 10 m

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

- a) im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes größer als 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche. *S. 1. Änderung*
- c) Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist unverbindlich und wird als Empfehlung angesehen.

Bei Winkelbauten ist die empfohlene Firstrichtung durch die erkennbar längere Firstlinie angegeben.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

S. 1. Änderung

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie

den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 12: Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen sind im Plan, entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 24: Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung besonderer Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutz-Gesetzes dürfen keine Forderungen bezüglich Lärmschutz an den Straßenbaulastträger der K 123 gestellt werden.

Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch Bepflanzungen o.ä. selbst durchzuführen.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 25: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung gärtnerisch zu gestalten.

Bei bodendeckenden rankenden Pflanzen und halbhohen Sträuchern, sollen Solitärgewächse zum schnellen Eingrünen gesetzt werden.

Zur Verwendung kommen u.a.:

als Laubbäume: Ahorn, Buche, Eiche, Erle, Linde etc.

als Nadelbäume: Kiefer, Lärche, Tanne, Fichte etc.

als Sträucher und Kletterpflanzen: Buchsbaum, Clematis, Efeu, Haselnuß, Rhododendron etc.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 26: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich sind, sind im Bebauungsplan eingezeichnet.

Die im Zuge des Straßenausbaues anfallenden Böschungen werden auf den Privatbaugrundstücken angelegt.

Hat vorgelegt
Kreisverwaltung Altenkirchen

- g) Zur Einfriedung der Vorgärten sollen Zäune und Hecken eine Höhe von max. 0,75 m nicht überschreiten.
Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen.
Die Sockel dürfen 50 cm nicht übersteigen und werden auf die Gesamthöhe angerechnet.

ausgefertigt:

57580 Fensdorf, den 16.5.1994
Ortsgemeinde Fensdorf

Radermacher
-Radermacher-
Ortsbürgermeister



Dipl.-Ing. Paul Alhäuser
Mittelstr. 2
62411 Ekenroth
Tel. 02747/2230

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom 27. Jan. 1987
1988 Az.: 62/670-73-5/04
Kreisverwaltung Altenkirchen
Im Auftrage:

