

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan – Nr. 092 Ä, Feldkirchen „Auf der Höh“

A) Festsetzung gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
2. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (max. 2 W) zulässig sind.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2-5 BauNVO unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

Als weitere Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden.

5. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind. In den seitlichen Bauwischen können als Ausnahme Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 17 Abs. 7 LBauO eingehalten werden.
6. In den Vorgartenflächen der bergseitigen Grundstücke können Garagen als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindeststauraum von 5,0 m eingehalten wird.
7. Private Grundstückszufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis 5,50 m Breite zulässig.
8. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Für die bergseitigen Grundstücke kann eine Reduzierung des Stauraumes bis auf 3,0 m nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten dies erfordern und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

9. Bei ebenem und talseitig hängigem Gelände ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Einganges zulässig.

Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenn die Oberkante des fertigen Sockelgeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird.

10. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15% beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

B) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)
Gebäude

1. Im Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigt und gleichschenkliger Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung und Firstrichtung ist verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
2. Die festgesetzte Traufhöhenbegrenzung bezieht sich auf das Maß zwischen der mittleren natürlichen Geländelinie/Hauswand und Unterkante Traufe.
3. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,25 m einzuhalten.
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.
5. Die Außenwandfläche der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
6. Drempele sind bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempeelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.
7. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempele bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche -Dachhaut- OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.
8. Bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schleppgauben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden.
9. Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 Trauflänge, jedoch höchstens bis 4,0 m Einzellänge, zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
10. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m, beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
11. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur blendungsfreies Material zu verwenden.

12. Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht übersteigen.

Einfriedungen – Geländeanordnungen

13. Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Begrenzungslinie der Freihaltezone im Wendebereich sowie in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune in transparenter Form bzw. als lebende winterharte Hecken auszuführen. Die Höhe dieser Einfriedung darf 1,0 m nicht übersteigen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist sie durch Kantstein max. 0,25 m hoch abzugrenzen. Die westlich angrenzenden Grundstücke können durch Naturstein- oder Betonmauern mit natursteinähnlicher Verblendung bis max. 1,25 m Höhe eingefriedet werden.
14. Diese Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
15. An den übrigen Grenzen sind naturbelassene Holzspiegel- oder -lattenzäune und kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.
16. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
17. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher ausgeführt werden.

C) Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz

1. Im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 3 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze max. nur 25 v. H. betragen.
2. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 3 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze max. nur 25 v. H. betragen.
3. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle standortgerechten Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rotbuche

Sorbus aria	-	Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche

Nadelhölzer

Larix decidua (x)	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie	-	Douglasie
Taxus baccata	-	Eibe
Pinus silvestris	-	Kiefer
Pinus nigra austriaca	-	Schwarzkiefer
Tsuga canadensis	-	Helmlocktanne

Sträucher

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea-	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrose
Cornus mas	-	Cornelkirschen

4. Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten mit Ausnahme der „feuerbrandgefährdeten“ zugelassen werden.
5. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der ausgewiesenen bzw. erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.
6. Hinweis
Für das ausgewiesene Baugebiet ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten A bis C zuwider handelt oder Auflagen aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- Euro geahndet werden.