

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 283 I
"Hilgenpfad" - Stadtteil Heimbach-Weis

A) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BauGB) =====

1. Im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Alle weiteren, unter § 4 Abs. 2 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten bleiben uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden müßten.

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Innerhalb der Vorgartenflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. der § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahmen von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern unzulässig. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt, zugelassen werden.
4. In den übrigen, nicht überbaubaren Bereichen ist das Aufstellen von Wohnwagen, KFZ-Stellplätze und die Einrichtung von baulichen Anlagen, soweit sie Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 LBauO sind, unzulässig.

B) Festsetzung gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB- =====

Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen

1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gemäß § 10 Abs. 2 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei sind für die Höhenentwicklung der Gebäude Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK) und Firsthöhe (FH) bestimmend.

Bezugspunkt ist für die OK die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), für FH die Oberkante Erdgeschoßfußboden.

2. Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt, ist bei ebenem und hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
3. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffent-

licher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge vom 5,0 m vorhanden ist.

Gebäude

4. Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie für die Errichtung von Aufzügen in den Gebäuden erforderlich sind und die Aufbauten mind. 6,0 m hinter den Baugrenzen bzw. Gebäudeaußenwände angelegt, sowie die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,0 m überschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer in gleichgeneigter und gleichschenkliger Form entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
6. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
7. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Drenpel bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 50 cm Drenpelhöhe zulässig. Bei Winkelbauweise kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Drenpel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.
8. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drenpel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche-Dachhaut anzulegen. Bei Winkelbauweise kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Drenpel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.
9. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bandartige Dachaufbauten (Gauben) nur bis max. 1/3 der Trauflänge bzw. einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 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. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. 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.
10. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dacheinschnitte nur bis max. 1/3 Trauflänge jedoch höchstens bis max. 4,0 m Einzellänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können Zwerchhäuser 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 mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
12. Als Dacheindeckung ist nur unglasiertes Material zu verwenden.
13. Werbeanlagen sind in dem ausgewiesenen Wohngebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

Einfriedungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen

14. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim

Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie für den Belichtungsreich erforderlich sind.

15. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,25 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher angeböschet wird.
16. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
17. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,0 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden. Als Baustoff für diese Wände sind Holzpalisaden und Holzflechtwände mit dunkelfarbigem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Freiraum von mind. 70 cm Breite verbleibt und sichergestellt ist, daß der Freiraum zwischen den Wänden und öffentlichen Flächen gärtnerisch, durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, angelegt und unterhalten wird.
18. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis max. 1,25 m Höhe (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) zulässig.
19. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Mutterboden zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 LBauO und § 17
===== Landespflegegesetz (LPflG) =====
=====

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplatz landschaftsgärtnerisch mit lockereren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten. Pflanzenauswahl siehe Nr. 4, Anlage A, B und C.
2. Die nicht überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Freiflächen durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträuchern zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 4 der Anlage A und C.
3. Die auf den vorbezeichneten nicht überbaubaren Flächen bereits vorhandenen Baumarten (Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Hinweis:

4. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume - Anlage A -

Quercus rubra	- Roteiche
Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	- Baumhasel
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume

Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Birnbaum
Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Prunus avium	- Süßkirsche
Prunus domestica	- Zwetschen

Nadelhölzer - Anlage B -

Larix decidua (+)	- Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	- Douglasie
Pinus silvestris	- Kiefer
Tsuga canadensis	- Helmlocktanne

Sträucher - Anlage C

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubrifolia	- Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	- Wildrosen
Cornus max	- Cornelkirschen

5. Neben den vorstehend empfohlenen Leitpflanzen können auch alle weiteren heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten zugelassen werden. Der Anteil der Nadelgehölze darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 25 % betragen.

Hinweis:

Für das ausgewiesene Baugebiet ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeiten

=====

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Hinweis:

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist durch die zuständige städtische Bauordnungsabteilung im Bauschein auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz entsprechend hinzuweisen.