

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Alter Ortskern“ der Gemeinde Arzfeld

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgelegt:

MI (Mischgebiet)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) sowie Zahl der Vollgeschosse:

Es wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Diese Festsetzungen berührt nicht die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, für die Bestandsschutz besteht.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Stellung der Hauptgebäude- und Firstrichtung ist im Plan durch das Symbol \longleftrightarrow festgesetzt.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Maximalhöhe der Traufe darf 6,50 m, gemessen an der Straßenoberkante des Eingangsniveaus, nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

1.6 Für das 20 kV- und 0.4 kV- Kabel wird ein Schutzstreifen von 1.00 m Breite (0.5 m beidseitig der Leitungsachse) festgelegt, in dem jegliche Bebauung und Bepflanzung untersagt ist.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

2.1 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berühren nicht die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, für die Bestandsschutz besteht.

2.2 Äußere Gestaltung

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

Die Außengestaltung der Fassaden in Holz darf incl. der darin liegenden Tür- und Fensteröffnungen maximal 30 % der Gesamtfassade betragen.

2.3 Dachgestaltung - Dachform

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40 – 48 Grad zulässig. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1.50 m zulässig. Als Abstand vom Ortgang sind mind. 1.50 m einzuhalten. Spitzgauben sind bis zu einer Breite von 2.50 m zulässig.

Als Mindestabstand zwischen den Gauben ist ein Abstand von 2.50 m einzuhalten. Bei Walmdächern muss ein Mindestabstand von 1.25 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren eingehalten werden.

Der Dachüberstand darf allseitig nicht mehr als 30 cm betragen.

Bei Dachgauben ist die Traufe durchzuziehen. Der senkrechte Abstand von der Dachgaube bis zum First muss mindestens 1.00 m betragen.

Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Trauffläche nicht überschreiten.

Garagen sind nur mit geneigten Dächern zulässig. Bei Terrassennutzung und begrüntem Dach sind Flachdächer zugelassen.

Die Dacheindeckungen sind mit ortstypischen, dunkelfarbigem Materialien zu versehen. Fernsehantennen sind je nach Standort an Dach und Wand farblich anzupassen.

2.4. Garagen

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form wie Blech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken mit einheimischen Gehölzen oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. Zäune über 0.80 m Höhe sind nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern sowie am Giebel ist ausgeschlossen.

Die Werbeanlagen dürfen über dem 1. Vollgeschoss bis max. 1.00 m Höhe (Oberkante Werbeanlage) angebracht werden.

3.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag

A Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Das bei einer Neubebauung der Grundstücke Hauptstraße 17 – 21 anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen Versickerung zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken flache, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m² versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Wasser kann vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsgemeindewerke in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

B Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
3. Für Bepflanzungen sind überwiegend standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winderlinde (*Tilia cordata*), u.a.

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), halb- und hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten, u.a.

Sträucher

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*), u.a.

4. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

C Festsetzung zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 135a (1) BauGB

1. Die Anlagen zur Wasserversickerung und die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes auszuführen.

D Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.