

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Im Fuhrweg“

der Ortsgemeinde Oberpierscheid

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

Für Baugrundstücke, die kleiner als 1.000 m ² sind	GRZ = 0,25	GFZ = 0,50
Für Baugrundstücke, die größer als 1.000 m ² sind	GRZ = 0,20	GFZ = 0,40

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ – Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, usw., jedoch ausgenommen Garagen) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Für die bergseitigen Grundstücke	
max. Wandhöhe	6,25 m
max. Firsthöhe	12,00 m
für die talseitigen Grundstücke:	
max. Wandhöhe straßenseitig	4,00 m
max. Wandhöhe talseitig	6,25 m
max. Firsthöhe	9,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.

Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximal zulässige Wandhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles (bergseitig: zwischen 15 % und 16 %; talseitig: zwischen 12 % und 20 %) zu verändern.

Ausnahme: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unterliegen nicht zwingend dieser Festsetzung, sondern dürfen dem Bestand angepasst werden.

4. Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben, eine Überschreitung der Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ($\longleftrightarrow$) ist zwingend einzuhalten.

6. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 – 45 ° zulässig. Eine Abwinke-
lung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand
des Ortanges darf 15 cm, der Traufe 30 cm nicht überschreiten.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40 m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

Ausnahme: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unterliegen nicht zwingend dieser Festsetzung, sondern dürfen dem Bestand angepasst werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z.B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine) in den RAL-Farben 7010 bis 7030, die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Dachverglasungen, Sonnenkollektoren, und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 0,90 m hoch) aus heimischen Heckengehölzen zulässig.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungskonzeption wie folgt zu behandeln:
 - 2.1 Das von den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² versiegelter und überbauter Fläche zurückzuhalten. Die Überläufe sind breitflächig der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zuzuführen.

- 2.2 Das Niederschlagswasser von den südlich der Straße gelegenen Baugrundstücken und der Erschließungsstraße selbst ist über einen Regenwasserkanal der nördlich an grenzenden Quellmulde zuzuführen, wobei der Auslauf breitflächig durch einen befestigten Überlaufgraben zu erfolgen hat.
3. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.
4. In der Planzeichnung als Pflanzgebot eingetragene Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße ist im Straßenraum ein Stammumfang von 18 – 20 cm, ansonsten 14 – 16 cm. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.
5. Die mit K1 gekennzeichneten öffentliche Grünfläche ist mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zweireihig in unregelmäßigen Pflanzabständen (zwischen 8 und 12 m) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestgröße ist ein Stammumfang von 14 – 16 cm. Der Unterwuchs ist als ein- bis zweischürige Mähwiese oder als Weide mit begrenztem Viehbesatz (max. 1,0 RGV/ha im Jahresdurchschnitt) ohne Düngung zu pflegen bzw. zu nutzen. Bei Beweidung ist ein lichtdurchlässiger Verbisschutz erforderlich. Im Grenzbereich zu den Baugrundstücken ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen.
An der östlichen Grundstücksgrenze ist allerdings das Leitungsrecht zu beachten.
6. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan eingetragene Pflanzgebote und der Erhalt vorhandener Bäume werden hierbei angerechnet.
7. Für Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
Bäume:
Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), hochstämmige Obstbäume (v. a. Birnen) in lokalen Sorten
in Privatgärten sind zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten auch mittelstämmige Obstbäume zulässig.
- Sträucher:
Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Berberitze (*berberis vulgaris*) u.a.;
in Privatgärten sind zusätzlich auch Ziersträucher zulässig.
8. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zusätzlich zu den festgesetzten Laubbaumpflanzungen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

1. Die Herstellung landespflegerischer Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 zu 56 % allen neu bebaubaren Grundstücken und zu 44 % der Erschließungsstraße zugeordnet.
2. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückeigentümer anzulegen.
3. Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen. Pflanzungen im Straßenraum sind spätestens 1 Jahr nach dem Endausbau der Straße durchzuführen.

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 (1) 21 und 26 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z.B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

F Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischen Lagerung und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
4. Zur Verringerung der Energiekosten und zum Schutz nachtaktiver Insektenarten sollen für die Straßenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare Leuchtkörper verwendet werden.
5. Es wird angeregt, für die Beheizung der Gebäude Holz aus heimischen Wäldern als nachwachsenden, klima-unschädlichen Brennstoff zu verwenden.

6. Für die Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend sein darf oder der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen muss. Bohrungen im Bereich der Deckschichten sind gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abzudichten.