

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Am Kopf“ der Gemeinde Plütscheid

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Bereiche mit der Ordnungsziffer 1 „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bebauung, bestehend aus dem Kellergeschoß (KG) und dem Erdgeschoß (EG), als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.

1.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 2. BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.4 NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (↔) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwichflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§ 23 (5) BauNVO). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

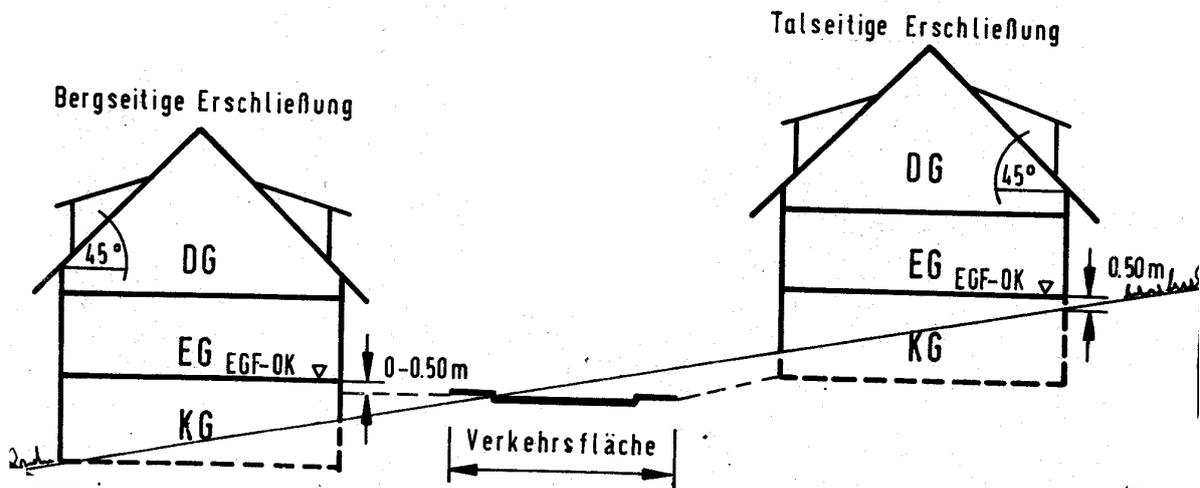
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.8 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGF-OK) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit 0 - 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschoßfußbodenoberkante nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.

System - Skizze



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

2.2.2 Dachneigung und -gestaltung

Die Dachneigung ist von 20° - 45° gestattet.

Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.
Die Traufe ist durchzuziehen.

2.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig.
Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

2.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende, offene Landschaft und zur inneren Gestaltung sind - entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan - nach § 9 (1) Ziff. 25 BBauG Pflanzungen vorzunehmen.
Hierbei sind überwiegend regionaltypische Laubgehölze zu verwenden.