

# Textfestsetzungen

## Bebauungsplan „Auf der Kehr“ (1. Änderung)

### der Gemeinde Waxweiler

#### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze wird festgesetzt:

*Bereich 1*

Zweigeschossige Bebauung

*Bereich 2*

Eingeschossige Bebauung

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoß im Sinne der LBauO § 3 (4) handelt.

Eine dabei entstehende Überschreitung der Geschosßfläche kann als Ausnahme gem. § 31 BauGB im Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist im Plan durch das Symbol ↔ festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist entsprechend dieser Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen.

##### 1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

##### 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Garagen sind nur mit geeigneten Dächern zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind in begründeten Fällen möglich (Flachdach). Blechgaragen sind nicht erlaubt.

##### 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen -Sichtflächen- (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen über 0,50 m Höhe nicht zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage muß mindestens 5,50 m betragen.

### **1.7 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der Baulichkeiten oberhalb der Erschließungsstraßen darf nicht höher als 0,50 m über natürlichem, bergseitig angrenzendem Gelände errichtet werden. Unterhalb der Erschließungsstraßen darf die Höhe der Erdgeschoßfußböden der Baulichkeiten nicht tiefer als 0,50 m und nicht höher als 0,10 m über Gehweghinterkante errichtet werden.

## **2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien, wie handwerklicher glatter Putz, ohne grobe Richtungsstruktur, je nach örtlicher Gegebenheit gestrichen oder geschlämmt, und ortsgebundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden.

Eine Fassadenverkleidung mit keramischen Fliesen, Mosaik, Kunststoff, Metall sowie Klinker- und Ziegelstein-Imitationen ist nicht zulässig. Grellbunte Fassadenfarben sind generell unzulässig.

### **2.2 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)**

#### *Dachform*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer - Sattel - oder Walmdach - (bei Garagen auch Pultdach) zulässig.

#### *Dachneigung*

Bereich 1 = 25 - 40 grd (Altgradteilung)

Bereich 2 = 25 - 30 grd (Altgradteilung)

#### *Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit Satteldach oder abgewalmt zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m vom Giebel einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen. Drempe (Kniestock) von max. 0,40 m sind nur im Bereich 1 erlaubt.

### **2.3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

### **2.4 Einfriedungen**

Die Einfriedung der Vorgärten darf in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m erfolgen.

## **3.0 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Erhaltung von Sträuchern und Bäumen**

Die vorhandenen Solitärbaumbestände und Sträucher auf privaten wie öffentlichen Flächen müssen erhalten werden.

### **3.2 Straßenraumbegrünung**

Im öffentlichen Straßenraum (Parkstreifen und öffentl. Parkplatz) ist die Anpflanzung von 5 Solitärbäumen zeichnerisch festgesetzt.

### 3.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlich ausgewiesenen Grünflächen sind mind. 3 Solitärbäume zu pflanzen.

### 3.4 Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern

Auf den vorgenannten Straßenraumflächen und sonstigen öffentlichen Flächen sind nachstehende Pflanzungen vorzunehmen:

Artenauswahl:

#### 1. Bäume

Winterlinde/TILIA CORDATA  
Spitz-Ahorn/ACER PLATANOIDES  
Berg-Ahorn/ACER PSEUDOPLATANUS  
Gemeine Esche/FRAXINUS EXCELSIOR  
Roßkastanie/AESCULUS HIPPOCASTANUM

#### 2. Sträucher

Vogelbeerbaum/SORBUS AUCUPARIA  
Haselnuß/CORYLUS AVELLANA  
Hartriegel/CORNUS SANGUINEA  
Hunds-Rose/ROSA CANINA  
Schlehe/PRUNUS SPINOSA

### 3.5 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind ausschließlich mit heimischen Baumarten und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei wird nachstehende Artenauswahl vorgeschlagen:

#### 1. Bäume

Spitz-Ahorn/ACER PLATANOIDES  
Roßkastanie/AESCULUS HIPPOCASTANUM  
Vogel-Kirsche/PRUNUS AVIUM  
Mehlbeere/SORBUS INTERMEDIA  
Feld-Ahorn/ACER CAMPESTRE  
Berg-Ahorn/ACER PSEUDOPLATANUS  
Gemeine Esche/FRAXINUS EXCELSIOR

#### 2. Sträucher

Vogelbeerbaum/SORBUS AUCUPARIA  
Schwarzer Holunder/SAMBUCUS NIGRA  
Haselnuß/CORYLUS AVELLANA  
Hartriegel/CORNUS SANGUINEA  
Hunds-Rose/ROSA CANINA  
Schlehe/PRUNUS SPINOSA

#### 3. Alle Obstbaumarten

### Nutzungsschablonen

Bereich 1

WA	II + KG
0,4	0,8
o	SD

Bereich 2

WA	I + KG
0,4	0,5
o	SD