

Textfestsetzung

„Auf der Kehr“ Waxweiler (1. Änderung)

1. 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 Geschossfläche kann als Ausnahme gem. § 31 BauGB im Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 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. Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind in begründeten Fällen möglich (Flachdach). Blechgaragen sind nicht erlaubt.

1.6 Von der Bebauung freizuhalten 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 Höhenlage der Erdgeschossfußböden der Baulichkeiten oberhalb der Erschließungsstraßen darf nicht höher als 0,50 m über natürlichem, bergseitig angrenzendem Gelände errichtet werden. Unterhalb der Erschließungsstraße darf die Höhe der Erdgeschossfußböden der Baulichkeiten nicht tiefer als 0,50 m und nicht höher als 0,10 m über Gehweg Hinterkante errichtet werden.

2. 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 Richtungsstrukturen, je nach örtlicher Gegebenheit gestrichen oder geschlämmt und ortsgelundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden. Eine Fassadenverkleidung mit keramischen Fliesen, Mosaik, Kunststoff, Metall sowie Klinger- 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° (Altgradteilung)

Bereich 2 = 25° - 30° (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. 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 öffentlicher 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*

Roskastanie / *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

Roskastanie / AESCULUS HIPPOCASTANUM

Vogel-Kirsche / PRUNUS AVIUM

Mehlbeere / SORBUS INTERMEDIA

Feld-Ahorn / ACER PSEUDOPLATANUS

Gemeine Esche / FRAXINUS EXCELSIOS

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