

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Hüttenberg“

der Gemeinde Waxweiler

1.0 Planungsrechtliche Festsetzung

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

Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die in § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 6 BauNVO).

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

Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) Die Stellung der Hauptgebäude- und Hauptfirstrichtung ist im Plan durch das Symbol (<- - ->) festgesetzt.

1.4 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB) die EG-Ebene darf max. 0,50 m, die Firsthöhe max. 8,50 m über Straßenmitte, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Die Außengestaltung der Fassaden in Holz darf inkl. der darin liegenden Tür- und Fensteröffnungen max. 30 % der Gesamtfassaden betragen.

2.2 Dachgestaltung

Dachform

Es sind nur geeignete Dächer mit einer Dachneigung von 33 - 43° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Als Abstand von den Giebelwänden 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 1,25 m einzuhalten. Bei Walmdächern muss ein Mindestabstand von 1,25 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren eingehalten werden.

Bei Dachgauben ist die Traufe durchzuziehen. Der senkrechte Abstand vom höchsten Punkt der Dachgaube bis zum First muss mind. 1,00 m betragen.

Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

Garagen sind nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 33 - 43° zulässig (kein Pultdach). Bei Terrassennutzung sind Flachdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.

Die Dacheindeckungen sind mit ortstypischen, dunkelfarbigem Materialien in Schwarz- und Brauntönen zu versehen.

Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Garagen

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

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. Zäune über 0,80 m Höhe sind nicht zulässig.

In den Sichtbereichen (Sichtdreiecke) der Straßeneinmündungen sind Sichtbehinderungen jeglicher Art über 0,70m Höhe, gemessen über Straßenoberkante nicht zulässig.

3.0 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 15, 20, 25 BauGB

3.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Terrassen, Zufahrten u. a. sind gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 10 (3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.

3.2 Das Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Auf den Privatgrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist mit erster Priorität auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Dazu sind Rasenflächen o. Ä. als flache Mulden anzulegen. Die Bemessungsgröße der Rückhalte- und Versickerungsmulden beträgt 50 l/m² versiegelter Fläche, sie kann auf den an die Grünfläche angrenzenden Baugrundstücken in Absprache mit der Ortsgemeinde auf einen Wert 30 l/m² versiegelter Fläche reduziert werden. Mulden und Gräben sollen eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten.

3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger von Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur erstmaligen Herstellung von offenen Gräben und Mulden zur Ableitung des überschüssigen nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers. Die Überlaufmulden sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und funktionsfähig zu halten sowie von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

- 3.4 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan dargestellte Pflanzgebote des Baugebietes werden dabei angerechnet.
- 3.5 Die öffentliche Grünfläche dient neben dem Aufenthalt und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Straßenraum und von Anteilen der Grundstücksentwässerung. Die Grünfläche ist locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und ohne Einsatz von Düngemitteln und Bioziden zu unterhalten. Die Anlage von Fuß- und Wirtschaftswegen sowie von Spielflächen ist zulässig.
- 3.6 Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf der öffentlichen Grünfläche ausschließlich, Laubgehölzpflanzungen aus einheimischen Arten zu verwenden, z. B.:

Bäume:

- Stieleiche (Quercus Robur)
- Vogelkirsche (Prunus Avium)
- Feldahorn (Acer Campestre)
- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten

Sträucher:

- Weißdorn (Crataegus Monogyna, C. Laevigata)
- Wildrosen (Rosa Canina u. a.)
- Hartriegel (Cornus Sanguinea)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus Nigra)

4.0 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1A) Satz 2 BauGB

- 4.1 Herstellung und max. 5 Jahre Fertigstellungspflege der landespflegerischen Maßnahmen sind gem. § 9 (1A) Satz 2 BauGB auf der Grundlage des Versiegelungsanteils zu 75 % allen ab dem 01.01.2000 neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
- 4.2 Versickerungsmulden auf öffentlichen Flächen und die außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 1/3, Flur 2 sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraßen herzustellen. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Baugebietes sind von der Gemeinde spätestens 1 Jahr nach dem Endausbau der Erschließungsstraßen vorzunehmen.
- 4.3 Pflanzungen und Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.

5.0 Hinweise

- 5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, gegebenenfalls zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 5.2 Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Es wird empfohlen, den Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- 5.3 Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.
- 5.4 Ein Anschluss von Grunddrainagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem wird in den meisten Fällen nicht möglich sein. Der Anschluss der Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss gegen drückendes Wasser zu schützen.
- 5.5 Weitere landespflegerische Kompensationsmaßnahmen finden außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf Flurstück Nr. 1/3 in Flur 2 statt. Eine Erläuterung erfolgt in Kapitel 5 in Verbindung mit Karte 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages.