

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Im Flur" in der Ortsgemeinde Rammelsbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 4 BauNVO.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.4 Gebäudehöhen

Die Gebäude dürfen talseitig eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und bergseitig eine maximale Traufhöhe von 3,25 m nicht überschreiten. Die Festlegung der Höhen bezieht sich auf die Traufe und somit Dach/Wandschnitt, bezogen auf das natürliche Gelände (siehe Schemaschnitt).

Alternativ zu vorgenanntem können die Gebäude auch in das Gelände eingepaßt werden, wobei die sichtbare Fassadenhöhe/Traufhöhe ebenfalls 6 m nicht überschreiten darf (siehe Schemaschnitt Alternative).

1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig.
- d) Die Garagen sind bei den talseitigen Gebäuden in den Hauptbaukörper zu integrieren.
- e) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

1.6 Aufschüttungen

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1,0 m gestattet. Vorstehendes gilt nicht für Angleichung bzw. Anböschung an den Gebäudegiebeln.

1.7 Böschungsflächen (Duldung)

Im Zuge der Erschließung kommen Böschungsflächen auf die zukünftigen Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

1.8.1 Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen oder mit Obstgehölz-Hochstämmen zu begrünen (Pflanzenbeispiele siehe 1.8.2).

Die gärtnerisch anzulegende Fläche ist mit standortgeeigneten und überwiegend heimischen Arten (Beispiele siehe Pflanzliste) zu begrünen, wobei

- die vorgenannte Fläche zu einem Anteil von mindestens 15 % mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist
- bei Grundstücken bis 500 m² Größe mindestens ein, bei Grundstücken > 500 m² mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen sind.
- bei Grundstücken, die an den Wirtschaftsweg im Norden des Baugebietes angrenzen, ein Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen entlang des genannten Weges anzulegen ist.

Die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen ist ebenfalls möglich.

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 5 m zu setzen, in begründeten Fällen sind auch größere Abweichungen möglich.

Der Anteil der bewachsenen, gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche an der nicht überbauten Fläche darf 60 % nicht unterschreiten. Dieser Wert kann nur unterschritten werden, wenn in geeignetem Maße Ausgleichsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung vorgenommen werden.

1.8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzenliste zu beachten:

Bäume I. Ordnung (hohe Baumarten)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer patanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume II. Ordnung (niedrige bis mittelhohe Baumarten)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Obstgehölze

Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Hochstämme von	
- Kirsche	} althergebrachte Sorten
- Pflaume	
- Apfel	
- Birne	

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

1.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben.

Die im Plan gekennzeichnete Obstwiese ist durch geeignete Pflege (Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstgehölze in dreijährigem Turnus) zu erhalten und durch Pflanzungen auf der bisher als Grünland genutzten Fläche zu ergänzen. Die Wiese bleibt als Unterwuchs erhalten und wird einmal jährlich nach dem 15. August gemäht. Das Mähgut wird abtransportiert.

Die Fußgängerbereiche sind je nach Frequentierung in wassergebundener Wege- decke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag anzulegen.

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Durchführung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollte durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren kontrolliert werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt 30° bis 48°.
- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen sollte dem Hauptgebäude angepaßt werden.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben und glasiertem Material untersagt.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm errichtet werden. Für die Zufahrten der Garagen sind Flügelmauern entsprechend dem Geländeeinschnitt zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

Von Einfriedungen in Form von dicht gepflanzten Nadelhölzern ist abzusehen, statt dessen können Laubgehölze wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden.

Rammelsbach, den **23. MRZ. 1994**
Vertretung:
Ortsbürgermeister
- Ortsbürgermeister -



aufgestellt: 03.11.92
Rh/Kh

geändert: 10.05.93
Wd/Kh

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 17.03.1994
Az.: 62/610-13/
Rammelsbach 8.