

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 Nutzungen nach § 4(2)3 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
- 2.2 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.3 Die Gebäudestellung ist durch Darstellung einer Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
- 2.4 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
3. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.
4. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Weiterhin zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie Kombinationen mit Flachdächern.
- 1.1 Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in grauem Farbton (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig.
Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) für begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
4. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form beplanter Böschungen, begrünte Mauern oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in wechselnden Neigungen von 1:3 bis 1:2 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
5. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

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

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine dreireihige Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Arten zu entwickeln (siehe Liste im Anhang) Pflanzdichte: 1 Baum/15 m, 1 Strauch/1,5 m². Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind als extensiv gepflegter Gras- und Krautsaum zu entwickeln.

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Bauantrag nachzuweisen

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Gemäß der Satzung der VG Schweich ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltemaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Schweich. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
Die Ableitung des Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten Anlagen der VG-Werke.
5. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Bei Anpflanzungen ist das Nachbarrecht von Rh-Pf zu beachten.
8. Wegen der Nähe zum Hochbehälter ist davon auszugehen, daß der erforderliche Versorgungsdruck nicht ausreichend ist. Falls der Druck nicht ausreicht, sind die Gebäude vom Eigentümer mit Druckerhöhungsanlagen auszustatten.

Anhang

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i. S.
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige Obstbäume:	regional typische Sorten
Malus, Pyrus, Prunus,	z.B. Winterrambour, Plei-
Juglans regia	ner Mostbirne, Boskoop,
	Nägelsches Birne,
	Bohnapfel, Hauszwetsch-
	ge, Roter Trierer, Nancy
	Mirabelle

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Populus tremula	Espe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Cornus mas	Kornellkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher 2xv, 150 - 200