

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHWEICHER STRASSE / REIHSTRASSE" DER ORTSGEMEINDE KENN

(Änderung des Bebauungsplanes Ringbach-Reihstraße im Teilbereich zwischen Reihstraße und Schweicher Straße)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Art der Nutzung

1.1. Mischgebiete

(1) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete) unter Nr. 4 zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur solche zugelassen, die nicht störend sind.

(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5 (2) BauNVO (Mischgebiete) unter Nr. 5 zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die unter Nr. 6 zulässigen Gartenbaubetriebe, die unter Nr. 7 zulässigen Tankstellen und die unter Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.2. Dorfgebiete nördlich der Entlastungsstraße

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 7 zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unter Nr. 8 zulässigen Gartenbaubetriebe und die unter Nr. 9 zulässigen Tankstellen nicht zugelassen.

(2) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 1 zulässigen Wirtschaftsstellen nur solche

zugelassen, die keine Intensivtierhaltung insbesondere Schweinemästereien, Hühnerfarmen und dergleichen aufweisen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, nicht zugelassen.

1.3. Dorfgebiete südlich der Entlastungsstraße

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 8 zulässigen Gartenbaubetriebe und die unter Nr. 9 zulässigen Tankstellen, nicht zugelassen.

(2) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 5 (2) BauNVO (Dorfgebiete) unter Nr. 1 zulässigen Wirtschaftsstellen nur solche zugelassen, die keine Intensivtierhaltung insbesondere Schweinemästereien, Hühnerfarmen und dergleichen aufweisen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, nicht zugelassen.

2. Stellung baulicher Anlagen

Ausnahmen von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung sind zulässig, wenn bei Rechtskraft des Bebauungsplanes die Firstrichtung bereits bestand oder wenn die Firstrichtung mit den Firstrichtungen der unmittelbar benachbarten Gebäude bei Hofsituation (Gebäude, die mit anderen zusammen einen Platzraum begrenzen) in Einklang zu bringen ist.

3. Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten, in denen die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei festgesetzt ist, wird die maximale Traufhöhe mit 6,50 m festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 (2) + (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen straßenabgewandt durch einzelne Bau-

elemente in Form von Wintergärten o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Tiefe 3,00 m nicht überschreitet.

5. Garagen

(1) Zufahrten sind nicht von den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" aus zulässig und es ist nur eine Zufahrt pro Grundstück zulässig.

(2) Nördlich der Ortskernentlastungsstraße dürfen die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich, die gleichzeitig zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen dienen, als Zufahrt für die Nutzungsberechtigten der an ihr errichteten Garagen und Stellplätze genutzt werden.

(3) Soweit im Bebauungsplan die Standorte für Garagen und Stellplätze nicht verbindlich festgelegt sind, können diese auf den Grundstücken nach den Bestimmungen der LBauO zugelassen werden. In diesen Fällen muß der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen.

6. Nebenanlagen

(1) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmelde-technische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Fußgängerbereich

Nördlich der Ortskernentlastungsstraße ist ein Befahren dieser Flächen zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Zufahrten und -wege unterbrochen werden.

8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

8.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen nach § 5 (1) LPFlG

8.1.1. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m in 1,00 m Höhe vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Ersatzpflanzungen und Ergänzungen sind gemäß den beigefügten Pflanzlisten vorzunehmen. § 9 (1) 25a BauGB

8.1.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18.920 durchzuführen. Um die Bäume sind mindestens 20 m² unversegelt zu erhalten. § 9 (1) 25a BauGB

8.1.3. Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese bis zweischürige Mahd (ab Mitte Juni Anfang September) und Abtransport des Mähgutes auszumagern. Düngung und Biozideinsatz sind nicht gestattet. Entsprechend des Punktes 8.1.1. sind auch auf der öffentlichen Grünfläche Obst- und Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen § 9 (1) 15 BauGB

8.1.4. Stellplätze, Wege, Hofflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Lochklinker. § 9 (1) 20a BauGB

8.1.5. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18.915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. § 202 BauGB

8.1.6. Aufschüttungen außerhalb der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. § 9 (1) 20a BauGB

8.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

8.2.1. Die Dachflächenwässer der neuen Gebäude sind zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. § 9 (1) 20 BauGB

8.2.2. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist eine Hecke in der dargestellten Breite aus zweimal verschulten Gehölzen der Liste A in einer Mindestgröße von 100-150 cm (Sträucher) bzw. 12-14 cm Stammumfang (Hochstämme) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Pflanzabstände (1x1 m) § 9 (1) 25a BauGB

8.2.3. Entlang des Fußweges zwischen öffentlicher Grünfläche und Erschließungsstraße und entlang des Fußweges zum Freizeitzentrum sind beidseitig jeweils 3,0 m breite Pflanzstreifen aus 2x verschulten Gehölzen der Liste A in einer Mindestgröße von 100 - 150 cm (Sträucher) bzw. 12 - 14 cm Stammumfang (Hochstämme) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. § 9 (1) 25a BauGB

8.2.4. Je 100 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude mindestens ein 3x verschulter Einzelbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm gemäß Pflanzlisten A und B oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. § 9 (1) 25a BauGB

8.2.5. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. § 9 (1) 25a BauGB mit § 23 (1) LBauO

8.2.6. Beidseits der Erschließungsstraße sind Baumreihen mit 3x verschulten Hochstämmen der Liste B mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm im Abstand von max. 15 m zu pflanzen und zu pflegen. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 3 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. § 9 (1) 25a BauGB

8.2.7. Die öffentlichen Stellplätze sind mit je einem 3x verschulten Hochstamm der Liste B, Mindeststammumfang 14-16 cm, auf 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 3 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

8.2.8. Fensterlose Fassaden und Stützmauern, die größer als 50 m² sind, sind mit Schling- und Kletterpflanzen im Abstand von max. 8 m zu beranken. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen. § 9 (1) 25a BauGB

8.2.9. Soweit auf den Hausgrundstücken Nadelhölzer gepflanzt werden, dürfen diese nicht höher als 12,00 m werden. Alsdann sind sie zu kappen oder zu entfernen.

8.2.10. In dem gekennzeichneten Abschnitt sind im Geischbach die Sohlshalen und Verbundpflastersteine zu entfernen und ist eine gruppenweise Uferbepflanzung mit Erlen und Weiden vorzunehmen. Je 10 m breite Streifen beidseits des Baches sind der Eigenentwicklung zu überlassen. § 9 (1) 20 BauGB

PFLANZLISTE A

Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume regionaltypische Sorten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose

Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

PFLANZLISTE B

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten

Birnbäume

HINWEISE

Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschöß- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

Die Gestaltung und Anordnung der Begrünung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

B. Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO Rh-Pf für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die nicht die Gestaltungsatzung der Ortsgemeinde Kenn gilt

1. Dachform und Dachneigung

(1) Für Gebäude in den mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereichen ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach oder davon abgeleitete Dachformen. Ausnahmsweise sind auch Walmdächer zugelassen, wenn es sich um einzelstehende Gebäude handelt.

(2) Dachneigungen unter 35° und über 50° sind unzulässig.

2. Dachflächengliederung

(1) Zulässig sind Dachgauben und Dacheinschnitte, ausnahmsweise können auch Zwerchiegel zugelassen werden. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und Einschnitte darf 40 % der Gesamtdachbreite des Gebäudes nicht überschreiten, wobei Einzelelemente nicht länger als 3 m ausgeführt werden dürfen und von dem seitlichen Ortsgang mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten müssen. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände von einzelnen Dachgauben untereinander zu beachten.

3. Materialien und Farben

(1) Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schieferdeckung entsprechende Materialien und grau-schwarze Pfanne zugelassen. Zugelassen sind Farben die sich an den RAL-Tönen. 7015 (schiefergrau) 7016 (anthrazitgrau) 7021 (schwarzgrau) und RAL 7022 (umbragrau) orientieren. -9-

(2) Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, geschlämmt oder glatt verputzt, glatter oder fein strukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz-, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen (außer bei Glas) sind nicht zulässig. Die Farben haben sich harmonisch in das Ortsbild einzupassen. Leuchtende Farben sowie Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schau- fenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Schriftgröße von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schau- fenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig.

(2) Parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

(3) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(4) Zum Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bedeutung des Ortskerns sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.