

Bebauungsplan : "Bergstraße"

Ortsgemeinde : Bannberscheid

-----

**T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N**

=====

nach § 9 BauGB

=====

A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung :  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Zulässig sind die nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2, Ziff. 1-5, vorgesehenen Maßnahmen. Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6-9 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 u. § 17 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,2 und die GFZ 0,4.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:  
 ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Festsetzungen von Baugrenzen :

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. ein Drittel der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Treppenhausvorbauten ist zulässig ( § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO ).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Garagen zulässig.

#### 4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge :

( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 2 u. 6 und § 4 BauNVO )

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grünflächen) sind max. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig.

#### 5. Bodenversiegelung:

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d. h., auch die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Flächen) sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen (z. B. Asphaltdecken) nicht zulässig.  
Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind zumindest 50 Prozent als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.  
Bodenversiegelnde Decken sind generell unzulässig.  
Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z. B. Rasenpflaster, Rasengitesteine etc.) auszubilden.

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 (GVBl. I S. 339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rhld.-Pfalz vom 28.11.96 (GVBl. S. 307).

#### C) Außengestaltung der baulichen Anlage:

Im Dorfgebiet (MD) sind Satteldächer bis max. 38 Grad Dachneigung und Walmdächer zulässig.

#### D) Grundstückseinfriedigung:

Parallel der K 82 (Moschheimer Straße) ist eine lückenlose Einfriedigung vorzunehmen. Einzelzufahrten sind von der Moschheimer Straße aus nicht zulässig.

In dem Baugebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vorgärten die Einfriedigungen (Mauern, Zäune) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt.

Als Sichtschutz sind im Terrassenbereich Mauern/Zäune oder Hecken bis max. 2,00 m Höhe auf einer Gesamtlänge von max. 10,00 m zulässig.

#### E) Nebenbestimmungen bei Bebauung oder sonstigen Veränderungen auf Altablagerung und Altstandorten:

1. Sämtliche Erd- und Grundstücksarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen und bedarf der Zustimmung durch die Bezirksregierung Koblenz.

2. Die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaften sowie die Schutzbestimmungen bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen (TBG 4/1992) sind zu beachten. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt ist vom Arbeitsbeginn zu unterrichten.

3. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Montabaur ist ebenfalls vom Baubeginn zu unterrichten.

Dem StAWA ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.

4. Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so sind unverzüglich das StAWA und die Bezirksregierung Koblenz zu benachrichtigen. Zusätzlich wird eine Fotodokumentation empfohlen.

5. Der Abschluß der Arbeiten ist dem StAWA anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.
6. Nach Abschluß der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht der Bezirksregierung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters darzustellen.

7. Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutz des Grundwassers - vorbehalten.