

Textfestsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe auch Nutzungsschablonen und Systemschnitte in der Planurkunde).

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, jeweils in der Mitte der straßenseitigen Grundstückslängen gemessen, wird durch die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH) wie folgt festgelegt:
Oberer Bezugspunkt von TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt von FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

Planstraße A, D und E: TH = 4,0m
FH = 8,5m

Als unterer Bezugspunkt von TH und FH gilt die Oberkante fertige Straßendecke (OkfStr).

Planstraße B, C und F:
bergseitige Bebauung: $TH_{\text{talseits}} = 5,0\text{m}$
 $TH_{\text{bergseits}} = 3,0\text{m}$
FH = 10,0m

Als unterer Bezugspunkt von TH_{talseits} und FH gilt die OkfStr. Unterer Bezugspunkt von $TH_{\text{bergseits}}$ ist das natürliche Geländeniveau.

talseitige Bebauung: $TH_{\text{bergseits}} = 4,0\text{m}$
 $TH_{\text{talseits}} = 5,5\text{m}$
FH = 8,5m

Als unterer Bezugspunkt von $TH_{\text{bergseits}}$ und FH gilt die OkfStr. Unterer Bezugspunkt von TH_{talseits} ist das natürliche Geländeniveau.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs ist die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

5 **Zulässige Zahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche  ist ein Waldmantel zu entwickeln. Dazu ist zwischen dem zu erhaltenden Gehölzbewuchs und den angrenzenden Baugrundstücken ein ca. 5,0 - 10,0m breiter Krautsaum zu pflegen. Der Krautsaum ist im Abstand von 3-5 Jahren im Spätsommer abschnittsweise zu mähen. Vor dem Abtransport ist das Mähgut 1-2 Wochen auf der Fläche zu lagern.
- 6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche: Extensivgrünland  ist durch 2-schürige Mahd (erste Mahd nicht vor Ende Juni), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung eine Magerwiese zu entwickeln. Die Maßnahme ist spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde auszuführen.
- 6.3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen  (Flur 12, Flurstücke: 40, 42, 44 teilw., 57) sind durch 2-schürige Mahd (erste Mahd: bis Anfang Juni / zweite Mahd: ab Ende September), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung zu pflegen. Die Maßnahme ist spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde auszuführen.

- 6.4 Die im Plan mit Zeichensymbol  gekennzeichnete Feuchtbrache (Flur 12, Flurstück 44 teilw.) ist zu erhalten und im Abstand von 3-5 Jahren im Sommer zu mähen, wobei jährlich 20-30 % der Fläche zu pflegen sind. Das Mähgut ist zu entfernen.

7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.2 Das Plangebiet ist durch die Anlage von Hecken einzugrünen. Hierbei sind auf den gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen (**Pflanzgebot a**) 3-reihige Hecken mit einem Pflanzenbedarf von 15 Sträuchern (2xv, mind. 100-125cm Größe) auf je 10,0m Heckenlänge zu pflanzen (Arten gemäß Anhang 1) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.3 Die in der Planurkunde mit Zeichensymbol festgesetzte Eingrünung der Fußwege ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes durchzuführen. Hierbei sind auf den gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen (**Pflanzgebot b**) 1-reihige Hecken mit einem Pflanzenbedarf von 5 Sträuchern (2xv, mind. 100-125cm Größe) auf je 10,0m Heckenlänge zu pflanzen (Arten gemäß Anhang 1) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.4 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind. Dabei sind auf den von der Bebauung freibleibenden Grundstücksflächen wahlweise 1 Baum (mindestens 12-14cm Stammumfang) und 2 Sträucher (3xv, Mindestgröße von 150-200 cm) oder 2 hochstämmige Obstbäume mit mindestens 10-12cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Artenauswahl ist im wesentlichen an den Vorgaben der Listen im Anhang zu orientieren.
- 7.5 Straßenverkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten mit Laubbäumen (Mindeststammumfang: 14-16cm / Arten gemäß Anhang 1) zu bepflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 7m² offenzuhalten. Angrenzende Gartenflächen können angerechnet werden, wenn sie in direkter Verbindung mit der Pflanzscheibe stehen. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaues von der Gemeinde auszuführen.
- 7.6 Auf den gemäß Ziffer 6.3 zu entwickelnden Heuwiesen sind 15 hochstämmige Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (Sorten gemäß Anhang 2) und durch fachgerechte Schnittmaßnahmen dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

II Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dach-/ Baukörpergestaltung

Alle baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 22°-45° auszubilden. Untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen können auch eine geringere Dachneigung als 22° aufweisen bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden.

1.2 Dachgauben
Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von max. 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

1.3 Material/Farbigkeit
Bei der Gestaltung der Baukörper sind hochglänzende Materialien sowie grellbunte Farben unzulässig.
Wellplatten und Blecheindeckungen dürfen nicht verwendet werden. Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbenen, braunen und roten Farbtönen zulässig.

2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Stacheldraht ist unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20m und müssen bepflanzt werden.
- 3.2 Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.
- 3.3 Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- 3.4 Als Einfriedung sind außerdem Hecken zulässig.
- 3.5 Zur Straße hin dürfen Einfriedungen der Ziff. 3.1, 3.3 und 3.4 eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

III Kennzeichnung besonderer Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegt ein aufgelassener Steinbruch, dessen Hangstabilität und Untergrundverhältnisse unbestimmt sind.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen im einzelnen festzulegen.

IV Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Straßen- und Verkehrsamt Diez fordert in seiner Stellungnahme vom 27.07.1994:
Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L 267 lückenlos einzufrieden.

V Hinweis

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für Wohnungen wird vorgeschlagen, die Wohngrundrisse so zu orientieren, daß notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und wohnungsbezogene Freiräume wie Balkone und Terrassen nach Möglichkeit an den von der L 267 abgewandten Gebäude- und Dachseiten angeordnet werden können.

AUFGESTELLT:

Datum: 21.06.1994

geä. : 14.12.1994

Planungsbüro REDLIN
Stadtplanerin Claudia Redlin - AKRP
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Hauptstraße 27 - 56414 Dreikirchen



Helferskirchen, 16. DEZ. 94.

.....
(Ortsbürgermeister)

Anhang 1

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula pendula)
Buche	(Fagus sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Espe	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Salweide	(Salix caprea)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)

Anhang 2

Obstbäume

Apfelsorten

Boskoop	Kaiser Wilhelm
Boiken	Rote Rheinische Sternrenette
Französische Sternrenette	Rheinischer Bohnapfel
Gravensteiner	Schafsnase
Jakob Lebel	Winterrambour

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Großer Katzenkopf
Gute Graue

Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche