

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach §4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 Abs. 1 NVO von 0,40
2.2 Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §20 Abs. 2 BauNVO von 0,80
2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt §2 Abs. 4 LBauO. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse (Urgelände) bedingtes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO handelt, dessen Fussboden zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:

- eine maximale Traufhöhe von 5,00 m,
- eine maximale Firsthöhe von 9,50 m,

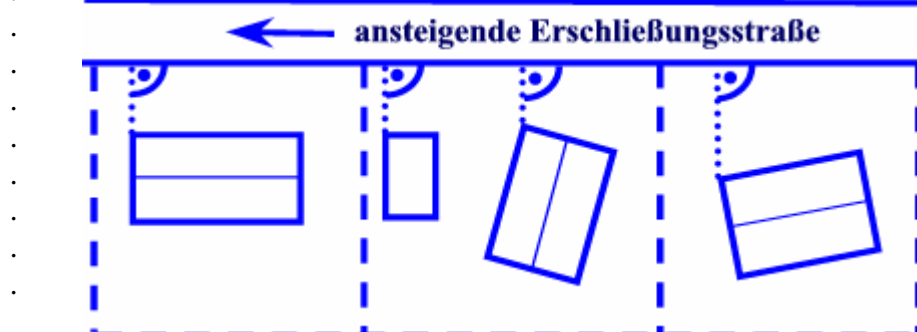
jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

.

unterer Bezugspunkt:

bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen-/Gehwegskante aus), siehe nachfolgende Skizze:

.



- bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend
- bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

.

oberer Bezugspunkt:

- für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand,
 - für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First;
- siehe jeweils die nachfolgende System-Skizze

Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/2 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Baugrundstück maximal eine Nebenanlage mit höchstens 50 m³ umbauter Raum zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (somit bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte).

6. Führung von Versorgungsleitungen: Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung v. Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB).

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken Versickerten oder in Zisternen zurückgehaltenen Oberflächenwassers festgesetzt (Im Plan als Versickerungsmulde und Flächen der Wasserwirtschaft dargestellt). Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft, auch soweit die Anlagen vom Vorhabenträger anschließend hergestellt werden. Für den Bereich der im Baugebiet entlang der Stichstrasse verlaufenden Versickerungsmulde wird ergänzend bestimmt, dass für die Erschließung des Grundstücks mit Zufahrten und Zugängen auch Teilflächenflächen von maximal 6m der Grundstücksbreite an dieser Erschliessungsstrasse verrohrt und befestigt werden dürfen.

8. Flächen, die von Bebauungen freizuhalten sind

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 LBauO

1 Dachgestaltung:

1.1 Als geneigte **Dachformen** sind Sattel- Zelt- und Walmdächer mit Dachneigungen von 20 bis 45 Grad zulässig. Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad, sowie Flachdächer mit Intensivbegrünung sind ebenfalls zulässig.

1.2 **Dachgauben** sind erst ab 30° Dachneigung d. Hauptdaches zulässig. Der First von Zwerchgiebeln muss mind. 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein. Die Summe von Dachgaubenbreiten darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.

1.3 Zur **Dacheindeckung** sind braune oder graue und hier insbesondere anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe mit kleinteiligen Elementen (Schiefer und Pfannen) sowie als Eindeckung in Zinkstehfalzbleche zulässig.

2. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

3. **Oberirdische Gastanks** sind ausgeschlossen.

C Landesflegerische Festsetzungen

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende

Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:

1. Öffentliche Grünflächen

Anlage einer Wiese mit Baumbestand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (gleichzeitig Versickerungsfläche) ist eine Wiesenfläche herzustellen und mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung fachlich abzustimmen.

2. Private Grünflächen

2.1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen.

Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

2.2. Erneute Pflanzung der Baumhecke(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen werden an der westlichen Grenze des Plangebietes zum best. Wirtschaftsweg hin Baumheckenbepflanzungen analog dem beigefügten Pflanzschema durchgeführt.

Pflanzenverwendung: Bäume 3 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm;
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

D Hinweise

1. Bodenfunde

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261-579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131-2016400, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

2. Bodenschutz

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.

3. Wasserdurchlässige Beläge

Es wird empfohlen Gebäudezuwege, Zufahren, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

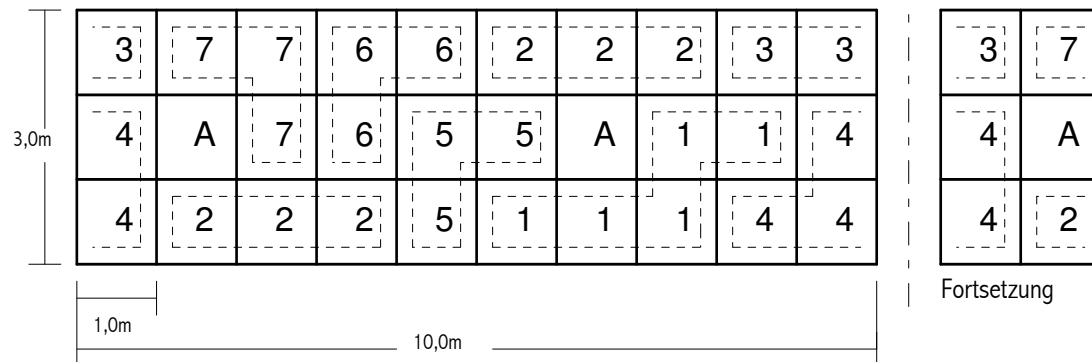
4. Wasserführende Einrichtungen

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen, Quellen und dergleichen sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (Stadt Kirchberg o.a.) so abzuändern, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Anlage

Pflanzschema für die 3-reihige Bepflanzung analog anzuwenden im Bereich der ergänzenden Bepflanzung im Bereich der Baumhecke
§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzschema für eine 3-reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

- A Sorbus aucuparia - Eberesche
- 1 Acer campestre - Feldahorn
- 2 Crataegus monogyna - Weißdorn
- 3 Rosa canina - Hundsrose
- 4 Carpinus betulus - Hainbuche
- 5 Cornus mas - Hartriegel
- 6 Sambucus nigra - Holunder
- 7 Corylus avellana - Haselnuß

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Liste heimischer Gehölzarten

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Amelanchier spec. - Felsenbirne
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Juglans regia - Walnuß
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Malus sylvestris - Apfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Birne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Steileiche
Rhamnus carthartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosus - Brombeere

Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball