

# BEBAUUNGSPLAN "IM WÄLDCHEN" ORTSGEMEINDE KLUDENBACH



## TEXTFESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: "ALLES. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländehöhen bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt und die Geschosshöhe nicht überschritten wird.

#### BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Freistellung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

#### NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können eine Gartenlaube oder ein Gartenbänke bis 30 cm ungebauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Anordnung des Stellplatzbedarfs zulässig (§ 12 BauNVO). Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

#### FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

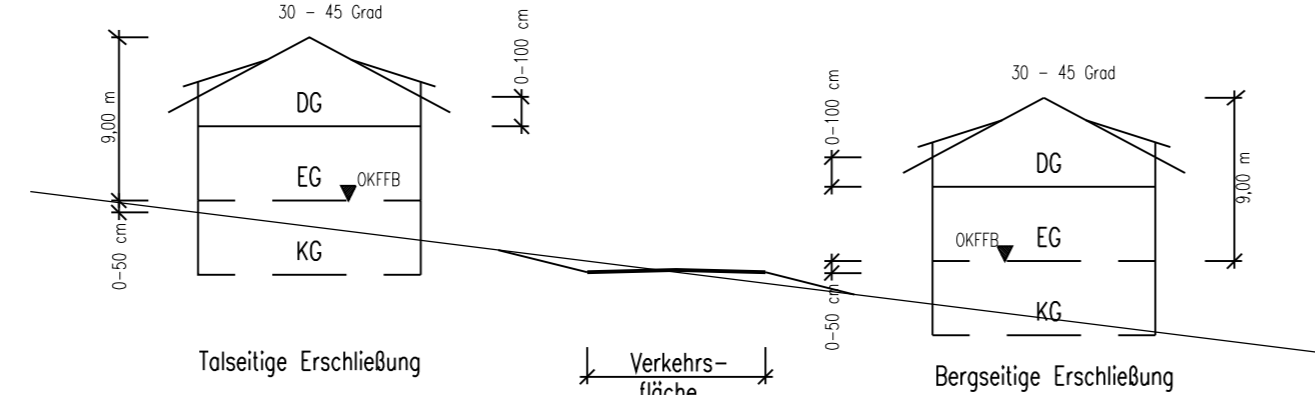
Für das Baugbiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundflächen versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluß an die Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

### HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

- Die Erdgeschosshöhe (DKFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohnebene, die am weitesten aus dem Urdale herausragt, gemessen senkrecht zur Straßenoberkante.
- Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschosshöhe (DKFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urdalles liegen.
- Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.
- Die Fußbodenhöhe der Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht über den Erdgeschosshöhen der Hauptgebäude liegen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschosshöhe (DKFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.

### Systemskizze / Schnitt A - A



### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Ein Kniestock bis max. 1,00 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudehöhe erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Ferner können Garagen und Nebenanlagen auch mit geneigten Dächern, die eine mindest Dachneigung von 22° aufweisen, versehen werden. Die Dachdeckung darf nur schieferfarben ausgeführt werden. Graufächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

### GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

#### Öffentliche Grünflächen:

- Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) Für die vorgeschriebenen Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich sind Winterfäden (Tilia cordata, Hochstämme, 2 x x m durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm) zu verwenden.
- Entwicklung eines Streuobstwiesensbereiches (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB) Entsprechend der verbindlichen Planung verbundener Biotopsysteme wird im östlichen Rand des Plangebietes ein Streuobstwiesensbereich angelegt. Entlang des Gebietes werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 25 Hochstammobstbäume in freier Sortenwahl gepflanzt.
- Landesrechtliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25c BauGB) Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengraben), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine heckenartige Beplantung gemäß Pflanzschema anzulegen.

#### Private Grünflächen

- Plantagen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB) Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenerdige Plantagen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die entsprechenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbäum und 5 Sträucher Pflanzenauswahl: Bäume 2 x x m, Stammumfang mind. 10 - 12 cm Sträucher 2 x x m, 80/100 cm Höhe Es sollen ausschließlich heimische Laubbauarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

#### Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB

Die Beplantung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Plantagen der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Beplantung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### SONSTIGE HINWEISE

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Erarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) zu Tage treten. Diese Funde sind gemäß § 16 und § 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Alt- Archaische Denkmalpflege, Festung Ehrenreithaus in Koblenz zu melden (Tel. 0261/73626). Außerdem ist die vor genannte Dienststelle ca. 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003.
- Landesbauordnung (LbauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 280), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124)

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (An der realen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- 0,8 Geschosshöhezahl GFZ (Mit der realen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (Mit der realen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise (Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB))
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB))
- Straßenverkehrsfläche (Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB))
- Geh- oder Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB))
- Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB))
- öffentliche Grünfläche (Pflanzgebot (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB))
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. (Pflanzgebot (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB))
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB))

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- Bauabschnittsgrenze

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoss
- DC Dachgeschoss
- SD Satteldach
- WD Walmdach

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugbiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II (1 + D)
Grundflächenzahl	0,4	Geschosshöhezahl	0,8
Bauweise	0	Dachform	SD + WD
	ED		30° - 45°

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

### AUFSTELLUNG

Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Kludenbach hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ... bekannt gemacht.

... wurde dieser Bebauungsplanentwurf und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständige Stellen, bei der Planaufstellung gem. § 4 BauGB beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

55481 Kludenbach, den ORTSGEMEINDE KLUDENBACH

(Siegel) (Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

(Kuh) Ortsbürgermeister

## Ortsgemeinde Kludenbach

### BEBAUUNGSPLAN "Im Wäldchen" Gemarkung Kludenbach

Planbezeichnung: Blatt Nr. 1.0

## BEBAUUNGSPLAN

Plangröße:	Gezeichnet:	Name:	Vermerk:	Datum:	Maßstab:
1,00 qm	Opplil:	K. Jakob	BauGB, LbMO (AKU13)	27.05.98	1 : 500
	Geändert:				

V. Jakob H. Schreier  
**Jakoby + Schreiner**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Beratende Ingenieure  
 55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039