

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Obersten Kappesgarten“ der Ortsgemeinde Hecken

Textfestsetzungen

Fassung für die Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stand: 23.05.2006

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO,
- im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche“.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO als allgemein zulässig eingestuften Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO als Ausnahmen vorgesehen sind, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) mit 0,8 festgesetzt.

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ; § 21 Abs. 1 BauNVO) mit 6,0 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):

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.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:

- eine maximale Traufhöhe von 4,60 m,
- eine maximale Firsthöhe von 9,40 m,

jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

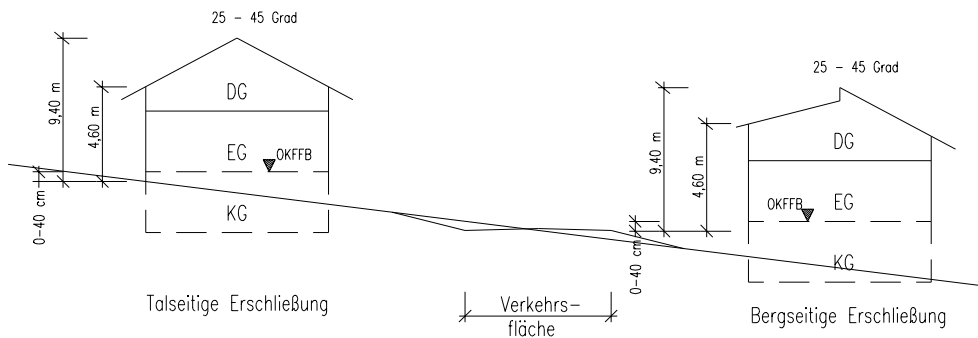
unterer Bezugspunkt:

- bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante entlang der Grundstücksgrenze
- 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 Firshöhe: Oberkante der Dachhaut im First;

siehe jeweils die nachfolgende System-Skizze:



Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO):

Festgesetzt ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück bis 50 m³ umbauter Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen oder Einfriedungen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB):

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten; dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB):

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO):

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,40 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“ einschließlich System-Skizze); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5 ° reduziert werden.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau);

Braune Farbtypen: RAL 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupfer Braun), 8007 (Reh Braun), 8008 (Oliv Braun), 8011 (Nuss Braun), 8012 (Rot Braun), 8014 (Sepia Braun), 8015 (Kastanien Braun), 8016 (Mahagoni Braun), 8017 (Schokoladen Braun); 8019 (Grau Braun), 8022 (Schwarz Braun) .

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):


Entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde sind Pflanzungen mit überwiegend heimischen Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.


4. Ergänzende Hinweise:

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

Werden bei Bauarbeiten Dränungen, Quellen und dergleichen angetroffen oder beschädigt, sind diese Einrichtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (z.B. Wasser-/Bodenverband, Gemeinde) so abzuändern, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Nutzungsschablone:

| | |
|--|--|
| WA | II Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| o  | <u>Dachneigungen:</u> Hauptgebäude: 25° - 45° Nebengebäude: 0° - 45° Wintergärten: 5° - 45° |

| | |
|---|--|
| SO Ausstellung | II Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m |
| GRZ 0,8 | BMZ 6,0 |
| o  | <u>Dachneigungen:</u> Hauptgebäude: 25° - 45° Nebengebäude: 0° - 45° Wintergärten: 5° - 45° |