
ORTSGEMEINDE RECKERSHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET "IM BRÜHL"

ENDFASSUNG

Ausfertigung: _____

ING.-BÜRO
Tel.: 06763/1650
Bachstrasse 6

K. HEINZ IMIG
Fax: 06763/1298
55481 Dillendorf-Liederbach

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1, BauGB).

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4, Abs. 3, Ziffer 4, (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5, (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6, Ziffer 1, BauNVO).

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1, BauGB).

Im Geltungsbereich des gesamten Gebietes ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgelegt.

3.) Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9, Abs. 1, Ziffer 6, BBauG).

Im gesamten Geltungsbereich sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 2, BauGB und § 22, BauNVO).

Im Geltungsbereich des betroffenen Gebietes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2, BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.) Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 2, BauGB und § 14, BauNVO).

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO im Bereich der Grundstücksflächen zum Anpflanzen von, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25).

6.) Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 4, BauGB).

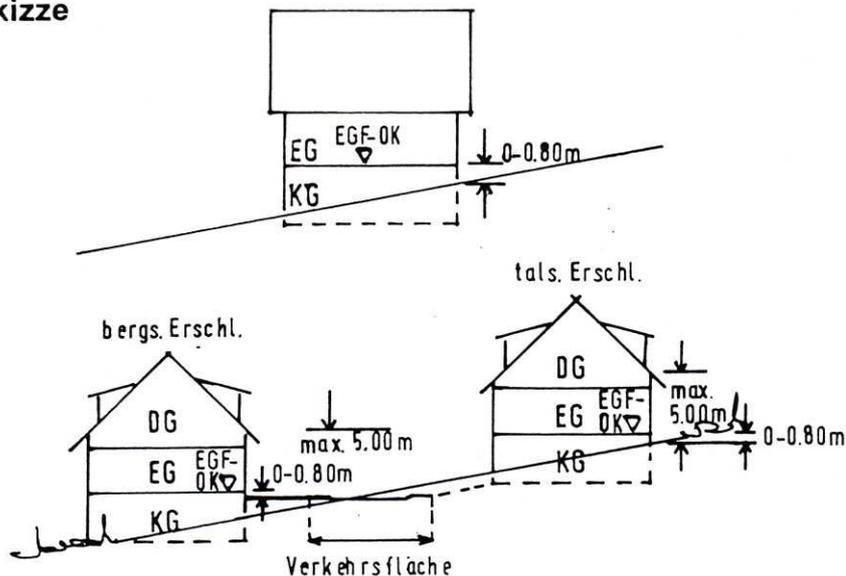
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.) Höhenlage der Baukörper (§ 9, Abs. 2, BauGB) / Höhe baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1, BauGB).

Die Traufhöhe darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Gelände und Verkehrsfächengeichheit nicht mehr als 5,00 m über höchste Gehweg- bzw. Strassenoberkante am höchstgelegenen Rand des Baukörpers gemessen, hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf die Traufhöhe nicht mehr als 5,00 m über höchstes bergseitig angrenzendes natürliches Gelände hinausragen (siehe auch System – Skizze). Als obere Begrenzung gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Die max. Traufhöhe darf auf eine Länge von einem Drittel einer jeden Gebäudeseite (maßgebend sind die Außenabmessungen des Daches) überschritten werden.

Die Firsthöhe für Pultdächer beträgt max. 7,50 m über dem geplanten Gelände.

System - Skizze



8.) Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9, (1) Ziffer 14, BauGB).

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlage regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

9.) Flächen der Maßnahmen zum Ausgleich gemäss § 1a, (3), BauGB.

Die im Plangebiet als öffentliche Grundflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen (ca. 85 %) und Verkehrsflächen (ca. 15%) zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88, Absatz 1, Ziffer 1, LBauO).

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, grossflächige Elemente, sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Aussenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, ect. zu verwenden. Einander angrenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.

2.) Höhenlage Erdgeschossfußboden (§ 88, Absatz 1, LbauO).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF, Rohfußboden) darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Gelände und Verkehrsfächengeichheit nicht mehr als 0,80 m über höchste Gehweg- bzw. Strassenoberkante am höchstgelegenen Rand des Baukörpers gemessen, hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,80 m über höchstes bergseitig angrenzendes natürliches Gelände hinausragen. (siehe auch System – Skizze)

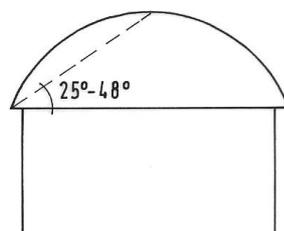
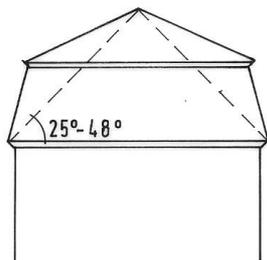
3.) Dachgestaltung (§ 88, Absatz 1, Ziffer 1, LBauO).

a.) Dachform:

Auf Hauptgebäuden ist nur das geneigte Dach zulässig. Für Garagen im Sinne des § 12, Abs. 1, BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1, BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. Diese sollen mit einer umlaufenden, horizontalen Blende (Attika) in Holz oder den Materialien der Dacheindeckung ausgeführt werden.

b.) Dachneigung:

Für Hauptgebäude ist nur eine Dachneigung von 25° bis 48° zulässig; dies gilt nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen, diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Bei Mansard- und gewölbten Dächern wird die Dachneigung als Verbindungslinie zwischen First und Traufe definiert.



c.) Dacheindeckung:

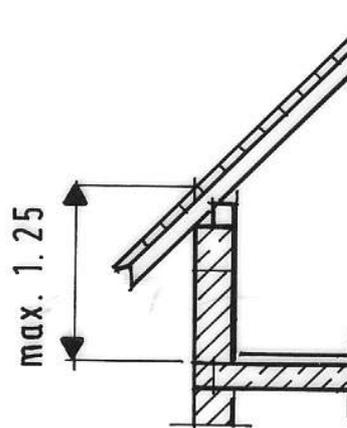
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in den RAL-Tönen 8014, 8017, 8019, 8022, 8028 (Brauntöne) und 7011, 7013, 7015, 7016, 7022, und 7024 (Grautöne) ausgeführt werden.

Sie ist in Form, Grösse und Farbe der im Ortsbild vorhandenen Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

Der Einbau von flächenmäßig untergeordneten Glaselementen als Dacheindeckung wird zugelassen.

d.) Weitere Festlegungen:

Drempel (Kniestock) von max. 1,25 m (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand) sind erlaubt.



Dachaufbauten sind als Gauben so zu gestalten, dass ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden eingehalten wird. Bei Walmdächern ist ein Min-destabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Zwerchgiebel (Dachhaus), die über einer glatten, durchgehenden Außenwand liegen, sind lediglich mit einer Breite kleiner ein Drittel der Trauf-
länge zulässig.

Giebel auf Gebäudevorsprüngen unterliegen keiner Breitenbegrenzung.

Flächenmäßig untergeordnete Glaselemente (Festverglasungen)

und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Wintergärten sind von den Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung und Eindeckung ausgeschlossen.

4.) Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebaubarer Grundstücke (§ 88, Absatz 1, Ziffer 3, LBauO).

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5.) **Einfriedungen (§ 88, Absatz 1, Ziffer 3, LBauO).**

Einfriedungen entlang der Strassenverkehrsflächen sind nicht höher als 1,00 m zulässig.

6.) **Anzahl der Stellplätze (§ 88, Absatz 1, Ziffer 8, LBauO).**

Pro entstehende Wohneinheit sind 2 Stellplätze/Garagen auf dem Grund-Grundstück nachzuweisen.

Landespflegerische Festsetzungen

1.) Öffentliche Grünflächen

1.1. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenrandbereich (§ 9 (1), Ziffer 25a, BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind Kugelhorn (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stamm- umfang 10-12 cm) zu verwenden.

1.2. Gehölzpflanzungen in den gekennzeichneten Flächen (§ 9 (1), Ziffer 25a, BauGB)

Für die vorgesehenen Pflanzmaßnahme in der Ausgleichsfläche, außerhalb des Baugebietes, sind heimische Obstbäume zu verwenden.

2. Private Grünflächen

2.1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1), Ziffer 25a, BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol oooooo) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem Pflanzschema der Begründung anzulegen. In dem Bereich des 5,00m breiten Streifens ist das 3-reihige Pflanzschema und im Bereich des 3,00m breiten Streifens das 1-reihige Pflanzschema anzuwenden.

2.2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1), Ziffer 25a BauGB)

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

Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nichtbaulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste (siehe Pflanzschema in der Begründung Seite 29 und 30) mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Hinweise

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sollten mit versickerungsfähigem Material (zum Beispiel: wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbaren Materialien) befestigt werden.

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.