

**Ortsgemeinde Sohren
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans "Im Grund"**

Textfestsetzungen

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Sohren
Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz

Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88

e-mail
stadt-land-plus@rz-online.de



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Im Grund" der Ortsgemeinde Sohren

Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Ordnungsbereiche 1 bis 4 "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Im Plangebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Mit Ausnahme der Gebäude beidseitig der Deutsch-Amerikanischen-Straße sind die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten und allgemein zulässigen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunikationszentrum“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen - einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände - gemäß § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.



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

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- im Ordnungsbereich **WA1** nur Hausgruppen (Ketten- und Reihenhäuser) (§ 22 (2) BauNVO),
- im Ordnungsbereich **WA2** Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO),
- im Ordnungsbereich **WA3** nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO),
- im Ordnungsbereich **WA4** nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

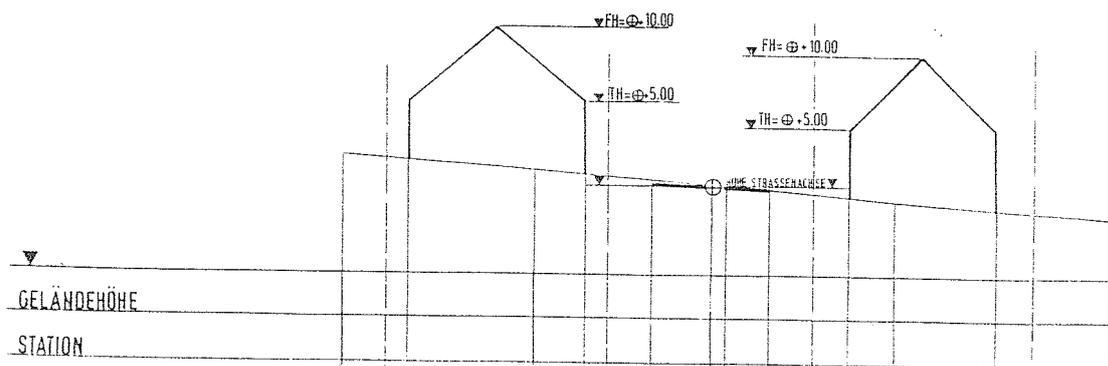
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Gartenhäuser bis zu 30 m³ umbauten Raum je Grundstück sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Trauf- und Firsthöhe entsprechend folgender Schemaskizze mit maximal 5,0 m TH und maximal 10,0 m FH festgesetzt. Traufhöhe und Firsthöhe werden gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Straßenachse. Bezugshöhe ist die Oberkante der höchsten angrenzenden Straßenachse. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Traufen von Zwerchhäusern und Erkern, wenn diese nicht breiter als 1/3 einer Gebäudelänge sind.



Beispielskizze First- und Traufhöhe



Die Trauf- und Firsthöhe der zum 16.09.1994 (Aufstellungsbeschluß) vorhandenen Hauptgebäude dürfen durch Um- und Anbauten nur um 1,0 m unter- oder überschritten werden.

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Rückenstützen und Lampenfundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

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

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude und Nebenanlagen sind hochglänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein und Schiefer zu verwenden.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit der Dachfarbe abzustimmen. Sie sind in gestalterischer Verwandtschaft zu den bestehenden Haustypen im Plangebiet auszubilden mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachneigung/ Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Bei der Errichtung von Carports sind auch Flachdächer erlaubt.

Einzelne Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/2 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3. Gestaltung von Carports (§ 86 (1) LBauO)

Carports im Bereich der zum 16.09.1994 (Aufstellungsbeschluß) vorhandenen Gebäude sind in Höhe und Dachform an die vorhandenen Carports anzupassen.



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

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind als Hecken aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Staketenholzzäunen zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu maximal 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig.

5. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mauern mit einer Höhe über 0,5 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 86 (1) Nr. 7 LBauO)

Je Baugrundstück ist mindestens ein Hausbaum zur Straßenseite zu pflanzen. Dabei sind die entsprechenden Artenlisten im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

7. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 7 LBauO)

Fassaden- und Dachbegrünungen sind zulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Grünanlagen entlang dem Grundbach

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ entlang dem Grundbach sind nur standortgerechte und heimische Gehölzarten unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenlisten im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Rasenflächen sind extensiv mit maximal einer zweimaligen Mahd im Jahr zu pflegen.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken nicht verwertete und versickerte Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen ist in die dafür vorgesehenen Mulden, Rigolen und Regenwasserrückhaltebecken zu leiten.



Befestigung von Fußwegen

Der zwischen Grundbach und der Niedersohrener Straße (K 2) festgesetzte Fußweg ist sandgebunden zu befestigen.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung

Auf den gemäß Ziffer 13.2.1. der PflanzV festgesetzten Pflanzstreifen sind je 30 m mindestens 1 Laubbaum und 15 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die entsprechenden Artenlisten im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

Straßenbäume

In den Wendeanlagen der Erschließungsstraßen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Straßenbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen.

Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenlisten im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu verwenden.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die nach PflanzV (Anhang 13.2.2) im Bebauungsplan dargestellten Bäume, Gehölze und Gewässer sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard -Buchholz, März 1998



Artenlisten der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

Bäume I. Größenordnung

[Textfestsetzungen II.6.; III.1. und III.2 (Randliche Eingrünung und Grünfläche)]

Buche	-	Fagus silvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra
Zitterpappel	-	Populus tremula

Bäume II. Größenordnung

[Textfestsetzungen II.6.; III.1. und III.2 (Randliche Eingrünung und Grünfläche)]

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula

Sträucher

[Textfestsetzungen II.6.; III.1. und III.2 (Randliche Eingrünung und Grünfläche)]

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Himbeere	-	Rubus idaeus

Bachbegleitende Gehölze

[Textfestsetzung III.1.]

Esche	-	Fraxinus excelsior
Ohrweide	-	Salix aurita
Salweide	-	Salix capraea
Grauweide	-	Salix xinerera
Birke	-	Betula pendula
Gewöhnliche Traubenkirsche	-	Prunus padus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Hasel	-	Corylus avellana
Esche	-	Fraxinus excelsior



Obstbäume

(Quelle: Empfehlungen für die Gestaltung und Pflanzung von Grünflächen, BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Mayen-Koblenz

[Textfestsetzung II.6.]

Äpfel

Bohnenapfel
Jakob Fischer
Booskopp
Goldparmäne
Gelber Edelapfel
Kaiser Wilhelm

Birnen

Gute Graue
Schwarze Wasserbirne
Gellerts Butterbirne

Pflaumen

Hauszwetschge

Kirschen

Hedelfinger
Große Prinzessin
Burlert

Walnüsse

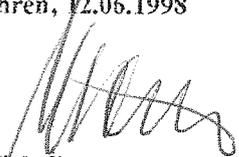
Wildling (Juglans regia)

Straßenbäume

[Textfestsetzung III.2. (Straßenbäume)]

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Apfeldorn	-	Crataegus x carrierei
Birne	-	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Ausgefertigt:
Ortsgemeinde Sohren
Sohren, 12.06.1998


(Michel)
Ortsbürgermeister

