

1. Änderung des Bebauungsplanes „In der großen Kohlwies“ der Ortsgemeinde Laufersweiler

Textfestsetzungen

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 15. Dezember 2009

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 ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO .

1.2.2 Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Die Firsthöhe darf 12 m - gemessen vom höchsten angrenzenden Gelände - nicht überschreiten.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

1.4 Stauraum Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB):

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

1.5 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.

1.6 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit 0 m bis 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände hinausragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO):

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen; Abweichungen hiervon sind nach § 69 LBauO zu beurteilen. Garagen und Nebenanlagen sind in der Dachform frei. Geneigte Dächer sind nur mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderer Baugrenze nur mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend winterharte Hecken verwandt werden.

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

3.1 Allgemeine Anforderungen:

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende offene Landschaft und zur inneren Gestaltung sind entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist Pflanzmaterial der heimischen Flora zu wählen.

Nachstehende Arten können verwendet werden, wobei mindestens eine Art der Bäume 1. Ordnung und zwei Bäume der 2. Ordnung in die Pflanzung mit einbezogen werden sollte:

Bäume 1. Ordnung:

Betula pendula	-	Birke
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Buche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pubescens	-	Moorbirke
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Weißerle

Sträucher:

Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cotoneaster tomentosus	-	Filziger Zwergmispel
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Nadelgehölze, insbesondere Thyja- und Lebensbaum, Zeder und Wacholderarten, dürfen im Bereich der Pflanzempfehlung nicht verwendet werden.

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen, Zugänge und Lagerflächen als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Pflanzungen im Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung:

Im Bereich des dargestellten Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung ist nur eine Bepflanzungshöhe von bis zu 3 m zulässig.

Nutzungsschablone:

<u>Baugebiet:</u> GE	<u>Zahl der Vollgeschosse:</u> II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
offene Bauweise	<u>bei geneigten Dächern:</u> 15° - 30°