

Original



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEM BRÄMELNBERG"
ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
GEMARKUNG BRUCHHAUSEN, FLUR 7**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26.01.1990 (BGBl. I, Nr. 3, S. 133).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
4. Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesstraßengesetz für Rhld.-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 274) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPfG-) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), geändert am 27.03.1987 als Erstes Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) vom 20.12.1976 (BGBl. I, S. 3574) in der derzeit geltenden Fassung.

B) BESTANDTEILE

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde und textliche Festsetzungen.

Eine Begründung sowie ein Landespflegerischer Planungsbeitrag sind beigelegt.

C) VERBINDLICHKEIT DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Der Mindestabstand für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,00 m nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen ist der seitliche Abstand.

Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge einzelner oder aneinander gebauter Gebäude insgesamt höchstens 25 m betragen darf.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Eingänge gärtnerisch anzulegen und mit ortstypischen einheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen.

Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen.

4.2 Private Stellplätze sind unversiegelt (zulässig sind z. B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit Rasenfugen) zu befestigen. Die Oberflächenwasserversickerung ist zu erhalten.

- 4.3 Auf den als verkehrsberuhigter Bereich dargestellten Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten mind. 7 Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste (sh. Anhang) zu pflanzen.
- 4.4 Bäume, die durch bauliche Maßnahmen entfallen, sind durch gleichartige Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.
- 4.5 Höhenunterschiede sind durch Trockenmauern oder bepflanzte Böschungen zu überbrücken.
- 4.6 Der zu erhaltende Baum- und Strauchbestand ist gem. DIN 18920 gegen Schäden zu schützen (z. B. Schutz des Wurzelbereiches vor Materialablagerung und Überfahren durch Bauzaun usw.).
- 4.7 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.
- 4.8 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben vom Bauherrn einzureichen und entsprechend der genehmigten Planung umzusetzen.

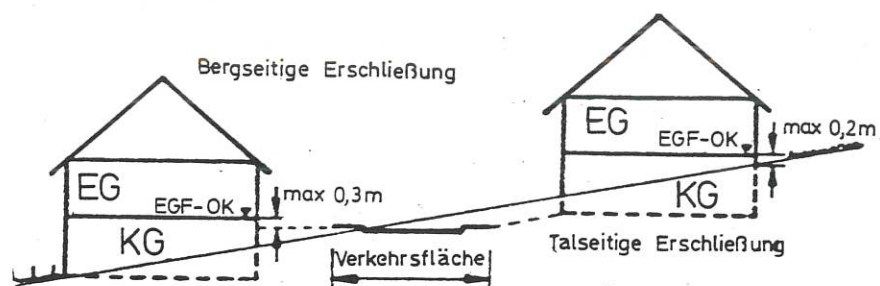
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,30 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die OK EGF nicht mehr als 0,20 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen.

Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. (Als Traufhöhe gilt das Maß von OK EGF bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut).

Systemskizze



E) BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform und Dachgestaltung

Im gesamten Planbereich ist auf Hauptgebäuden nur das geneigte Dach zulässig. Die Dachneigung ist nur von 25° - 45° zulässig.

Diese Vorschriften sind auch für Nebenanlagen und Garagen verbindlich, sofern deren Grundfläche größer ist als 20 m².

Die Dachdeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen. Dacheindeckungen aus Dachpappe oder Kunststoffprodukten sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Trauflänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. bei Walmdächern zum Gratsparren zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Fassaden sind großflächige und blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Es sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

3. Einfriedigungen

Eine Abgrenzung im Bereich der Vorgärten entlang der Straße darf nur durch Einfriedigungen von maximal 80 cm Höhe über Oberkante Straße vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Einfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Hauptbaukörper.

Als Einfriedigungen sind vorzugsweise senkrechte Holzlattenzäune sowie Laubgehölzhecken (z. B. Hainbuche, Rotdorn) zu verwenden.

ANHANG

Gehölzliste

1. Straßenbäume, H. 3 - 4 x v., 14 - 16 StU

| | |
|---|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" | Rotdorn |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

2. Obstbaumsorten

Apfelhochstamm: Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskop
Gravensteiner
Jakob Fischer

Birnenhochstamm: Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling

Kirschhochstamm: Hedelfinger
Herzkirsche

Walnußbaum

Flusgefertigt:



Stadt/Ortsgemeinde
Bruchhausen, den 10. Aug. 95

Stadt/Ortsbürgermeister

Bearbeitet:
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 13.01.1994



Anerkannt:
Ortsgemeinde Bruchhausen 23. Nov. 94
53572 Bruchhausen, den

Ortsbürgermeister