



Nutzungsschablone

1a		1b	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II TH/ FH siehe Text	WA	II TH/ FH siehe Text
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,6	0,3	0,6
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
	gen. Dächer/ 25° bis 50°		gen. Dächer/ 20° bis 35°

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinn von § 4 (3) Ziffer 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 4 – Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 – Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

max. 0,3

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

max. 0,6

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: bergseitig max. 4,50 m, talseitig max. 7,00 m

Firsthöhe: max. 10,00 m.

Als untere Maßbezugspunkte für bergseitige Traufhöhe und Firsthöhe gelten:

- a) Bei Erschließung von der Talseite her das in Gebäudemitte bergseitig angrenzende natürliche Gelände,*
- b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.*

Für die talseitige Traufhöhe gilt als unterer Maßbezugspunkt stets die Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

*Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf bei **Erschließung** von der Tal-
seite her nicht mehr als 0,50 m über dem bergseitig in Gebäudemitte
angrenzenden natürlichen Gelände liegen.*

*Ansonsten darf der Erdgeschossfußboden bei etwa gleicher Höhenlage
von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m
über die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende
Verkehrsfläche hinausragen.*

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Nebenanlagen – mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen wie Treppen und Stützmauern – sind in den Flächen zwischen den überbaubaren Flächen und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Pro Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen eine Nebenanlage von bis zu 30 m³ Volumen zulässig. In den festgesetzten privaten Grünflächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche maximal eine Nebenanlage von bis zu 10 m³ Volumen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Abweichend davon sind für die Häuser Simrockstraße Nr. 2 sowie Vonsbach Nr. 24 je eine Einzel- oder Doppelgarage außerhalb überbaubarer Flächen sowie auch im unmittelbaren Gebäudeanschluss zulässig, auch wenn sie ausnahmsweise geringfügig in festgesetzte private Grünflächen eingreift.

Die Trockenmauer (= Nebenanlage) entlang der Straße „Vonsbach“ ist soweit möglich zu erhalten. Sofern für die Anlegung von Grundstückszufahrten Abschnitte der Trockenmauer entfallen müssen, so sind diese Mauerabschnitte an anderer Stelle auf dem betreffenden Baugrundstück zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Grell-bunte Farben sowie hochglänzende Materialien sind für die Außengestaltung der Gebäude unzulässig; als grell-bunte Farben gelten RAL-Töne wie Nr. 1003, 1016, 1018, 1021, 1023, 1028, 2010, 2011, 3000. Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 MAXIMALE FRONTLÄNGE DER GEBÄUDE

Die maximale Frontlänge der Gebäude darf höchstens 15 m – gemessen parallel zur Erschließungsstraße – betragen.

2.1.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 25° bis 50° im Ordnungsbereich 1a sowie 20° bis 35° im Ordnungsbereich 1b. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandene Dächer mit hiervon abweichender Neigung dürfen auch bei Umbauten mit dieser Abweichung erhalten bleiben.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2.1.3 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien wie RAL-Töne wie Nr. 7005 bis 7021, 7023, 7026 oder 7037 zu verwenden; darüber hinaus sind auch Oberflächenmaterialien zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig. Dächer von Nebenanlagen mit weniger als 25° Neigung dürfen auch als Gründach hergestellt werden.

Ansonsten ist die Dacheindeckung in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

3.1.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bzw. mittelkroniger Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum (gemäß Liste im landespflegerischen Planungsbeitrag) zu pflanzen. Die auf dem jeweiligen Baugrundstück bereits vorhandenen Gehölze werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels.

3.1.2 BEPFLANZUNG DES PARKPLATZES

Die Randgrünflächen des Parkplatzes im Süden des Plangebiets sind mit standorttypischen Laubgehölzen – z. B. Hainbuche, Feldahorn – zu bepflanzen.

3.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

3.2.1 GEHÖLZERHALTUNG IM BEREICH DES BAULANDS

Auf den Flurstücken 357/2, 358/2, 359/2, 360/2, 361/2, 362/10 und 362/8 ist entlang der hangwärtigen Grundstücksgrenze (siehe zeichnerische

Festsetzung) ein mindestens 10 m breiter Obstwiesenstreifen aus regionalen Obstsorten oder Wildobst mit extensiver Wiesennutzung darunter anzulegen.

Auf den Flurstücken 346/17 und 346/6 ist der Gehölzbestand (siehe zeichnerische Festsetzung) entlang der hangwärtigen Grundstücksgrenze zu erhalten.

Der auf den festgesetzten privaten Grünflächen vorhandene Gehölzbewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Pflegemaßnahmen sind zulässig, wenn nach Durchführung der Pflege der Gesamtcharakter des Gehölzbestands auf dem jeweiligen Grundstück erhalten bleibt bzw. der Charakter einer Streuobstwiese geschaffen wird.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Es wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die Nutzung als Brauchwasser im Haushalt, bei der Abwasser anfällt, ist der Gemeinde anzuzeigen. Die Zisternen sollen so bemessen sein, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei tieferen Bohrungen zwecks Gewinnung von Erdwärme darf die Wärmeträgerflüssigkeit höchstens der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen; die Bohrung ist im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abzudichten.

Bergbau: Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist auf die Spuren des Uraltbergbaus (Hohlräume, Halden) zu achten und sind diese ggf. der Abteilung Bergbau des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz, anzuzeigen (Tel. 06131/92 54-0).

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem zuständigen Amt für Denkmalpflege zu melden (Tel. 0261/57 94 00).