



Infrastruktur, Bauwerke, Umwelt, Telekommunikation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IM TÄLCHEN“

IN DER ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN

aufgestellt: 30.03.98 (JG/Kh)

geändert: 05.03.99 (Jg/Kh)
23.07.01 (Rh/Kh)

ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S.137) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 (GVBl. S. 356) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschößflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschößfläche müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhen sind in den Schemaschnitten Profil 1 - 3 festgelegt und gelten als Höchstgrenze.

Bezugspunkt der Traufhöhe ist bergseitig der natürliche Geländeverlauf, talseitig OK Erschließungsstraße und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

1.2.4 Zahl der Wohnungen

Je Baugrundstück und Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen sowie Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig.

ARCADIS

1.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung im Bebauungsplan verbindlich. Dies gilt nicht für Anbauten, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten bzw. Fußwege festgesetzt.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

1.6.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit weitgehend einheimischen Laubgehölzen sowie Bauerngartengehölzen zu bepflanzen, gemäß Artenliste 2. Dabei sollte insbesondere eine qualitativ hochwertige Eingrünung in Richtung L 382 erfolgen.

Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Diese Pflanzungen sind auf die o. g. Pflanzfestsetzung zu Mindestanteilen innerhalb des Grundstücks entsprechend anrechenbar.

Diese Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können mit den Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

1.6.2 Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken

Die unverschmutzten, abfließenden Oberflächenwasser sind soweit als möglich zu sammeln und zurückzuhalten. Nicht dezentral zurückgehaltene Oberflächen- und Straßenwässer werden über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

1.6.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m² durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Die Begrünung von flach geneigten Dächern, z. B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

1.6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Extensivierung von Grünland und Bepflanzung mit Gehölzstrukturen

Das Grundstück in der Gewanne "Am Lindenrech" mit der Flurstücksnr. 408 liegt ca. 1 km östlich von Heimkirchen entfernt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte nordexponierte Wiesenfläche mittlerer Standorte, die nach Norden hin abfällt. Die Fläche umfaßt ca. 0,32 ha.

ARCADIS

Zur Bereicherung des Naturhaushaltes sind auf der Fläche heimische, standortgerechte Gehölze im Abstand von 10 bis 15 m, vorwiegend Einzelbäume, zu pflanzen. Die Bepflanzung sollte als lockerer Gehölzbestand angelegt werden. Die Bäume sind gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Ein Teil der zu pflanzenden Bäume sollte aus Obstbäumen bestehen.

Die bestehende Gehölzreihe im Süden ist zu erhalten und ggf. periodisch zu pflegen. Am nördlichen Rand der Ersatzfläche sollte ein Heckenstreifen zur Akzentuierung der Hangflächen angelegt werden.

Das vorhandene Grünland ist jährlich durch eine zweischürige Mahd zu pflegen und das Mahdgut ist zu entfernen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Bei einer Beweidung ist der Viehbesatz stark zu reduzieren.

Artenliste 1

Laubbäume: Stammumfang 12 - 14 cm in 3xv Qualität (Grundstücke)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winderlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hängebirke	Betula pendula

Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten (Grundstücke)

Apfel (die Liste ist nicht vollständig)

- Blenheimer Goldrenette
- Bohnapfel
- Grahams Jubiläum
- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Nordhausen
- Roter Boskop
- Gravensteiner
- Rote Sternrenette

Birne (die Liste ist nicht vollständig)

- Alexander Lucas
- Konferenzbirne

Artenliste 2

Laubgehölze: Gehölze für den Gartenbereich, Bauerngartengehölze

Feldahorn	Acer campestre
Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana

ARCADIS

Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa spec.
Weigelia	Weigelia spec.

Artenliste 3

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100-125 cm
(Rank- und Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

Artenliste 4

Laubgehölze: Einzelbäume Stammumfang 12 - 14 cm in 3xv Qualität
(Ersatzmaßnahme)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnußbaum	Juglans regia
Weinbirne (Gute Graue)	

Laubgehölze: Heckenstreifen - Sträucher als Heister in 2xv Qualität, 100 - 125 cm
(Ersatzmaßnahme)

Feldahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Es ist zu dulden, daß im Zuge der Straßenbaumaßnahme Böschungsflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu liegen kommen.

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Verhältnis von max. 1 : 1,5 einzuhalten.

ARCADIS

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

- a) Dachformen:
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei freistehenden Garagen sind die Dachformen dem Hauptgebäude anzupassen.
- b) Dachneigung:
Die Dachneigung beträgt 25° bis 35°.
- c) Dachaufbauten:
Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Die Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Einzelgauben dürfen nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Dachlänge betragen.
- d) Dacheindeckung:
Die Gebäude sind mit kleinteiligem Dachmaterial (Ziegelformat), Farbe rot/rotbraun, einzudecken.
- e) Fassadengestaltung:
Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt. Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- b) Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- c) Einfriedungen:
Feste Sockel sind nicht zulässig. Ist aus topographischen Gründen eine straßenseitige Einfriedung in Form von festen Sockeln erforderlich, sind diese ausnahmsweise bis max. 0,40 m zulässig. Maschendraht ist nicht zulässig. Als Einfriedung entlang der Verkehrsfläche sind nur Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bis 0,80 m Höhe zulässig (geeignete Arten: siehe Pflanzliste 4).
- d) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

ARCADIS

3. Nachrichtliche Übernahmen

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die Bauverbotszone von 20 m (siehe Planzeichnung) zu der Landesstraße (L 382) ist einzuhalten.

An den Baulastträger der L 382 können seitens der zukünftigen Grundstückseigentümer keine Ansprüche geltend gemacht werden.

4. Hinweise

- Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- Die Begrünung von Mauern, Zäunen, Fassaden und Flachdächern ist erwünscht (geeignete Arten: siehe Pflanzliste).
- Die anzupflanzenden Bäume sind nicht lagegetreu dargestellt.
- Eine Ableitung von Drainagewässern in das Kanalsystem ist nicht statthaft. Zum Schutz von Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, wie z. B. wasserdichte Wannen.

Niederkirchen, den 17. März 2003



Roch

- Ortsbürgermeister -