

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)"
in der Ortsgemeinde Niederkirchen

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 3 BauNVO.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.4 Gebäudehöhen

Die Wohngebäude sind maximal als ein- bzw. zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m. Bergseitig der Planstraße ist auch eine Traufhöhe von max. 8,0 m (bezogen auf OK Straße) statthaft, wenn die sichtbare Fassadenfläche die Höhe von 6,50 m nicht überschreitet (siehe Schemaschnitt). Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Wand-, Dachschnitt zu OK Straße bzw. OK Gelände. Ausnahme der Traufhöhe von 8,0 m ist für die Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 3533 und 3534 statthaft, bedingt durch die topographischen Verhältnisse.

1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.
- c) Talseitig der Erschließungsstraße sind die Garagen entweder in dem Wohngebäude vorzusehen oder an dem Gebäude mit einer Dachgestaltung dem Wohngebäude angepaßt. Bergseitig sind die Garagen aus topographischen Gründen weitestgehend zu überdecken oder ebenfalls, wenn es die Topographie zuläßt, mit einem Dach, dem Wohnhaus angepaßt, auszustatten.

1.6 Aufschüttungen

Aufschüttungen zur Gestaltung der Freiflächen sind bis maximal 1,50 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, statthaft.

1.7 Böschungflächen

Im Zuge des Straßenausbaues kommen die Böschungflächen teilweise auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

a) Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) bzw. dienen der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Im einzelnen finden dort folgende Maßnahmen statt:

- * Die z. Zt. intensiv genutzte Parzelle 3530 ist in extensive Nutzung zu überführen und zweimal jährlich zu mähen. Auf Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die erste Mahd darf frühestens ab dem 15.06. erfolgen.
- * Der Nadelforst in Parzelle 3531 wird mittel- bis langfristig durch standortgerechte Gehölze ersetzt (siehe Pflanzlisten 1 bis 3). Die Umwandlung soll binnen der nächsten 15 Jahre begonnen werden.
- * Hecken und Gehölze in den Parzellen 3527 und 3532 sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.
- * Die Freifläche in der Parzelle 3527 ist mit Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzlisten 1 bis 3).

b) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- * Der Oberboden wird zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben und getrennt vom mineralischen Boden gelagert. Der Oberboden wie auch das andere Material der Bodenklassen 2 bis 5 sind - soweit möglich - im Baugebiet wieder zu verwenden.
- * Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- * Vorgartenflächen sind außer maximal einer Zufahrt und den Zugängen gärtnerisch anzulegen. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag, z. B. mit breittufigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

c) Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- * Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen schließen eine mindestens 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung ein. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu entnehmen.
- * Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind extensiv zu nutzen.
- * Die Flächen sind in der nächsten, auf die Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

Maßnahmen auf der Ersatzfläche

In der Ersatzfläche (0,16 ha) werden Gehölze aus standortgerechten Arten zur Entwicklung von Hecken gepflanzt (siehe Pflanzlisten 1 bis 3).

Hinweise:

- Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen (siehe Pflanzlisten 4 und 5).
- Begrüßt wird die Versickerung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken und/oder die Anlage von Zisternen. Deren Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² projektierte Dachfläche betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzenlisten

Liste 1: kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus

Liste 2: groß- und mittelkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur

Liste 3: Sträucher

Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Liste 4: Pflanzen, die für die Fassadenbegrünung geeignet sind

Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Trompetenblume	Campsis radicans
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Knöterich	Fallopia aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Liste 5: Pflanzen, die für die Dachbegrünung geeignet sind

* Hauptarten:	
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Weißes Fingerkraut	Potentilla alba
Blaugras	Sesteria albicans
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
* Frühjahrsblüher:	
Adonisröschen	Adonis vernalis
Küchenschelle	Pulsatilla vulgaris
* Randbereich:	
Oregano	Origanum vulgare
Stengellose Schlüsselblume	Primula veris
Wimperperlgas	Melica ciliata
Wald-Windröschen	Anemone sylvestris
Bergminze	Calamintha nepeta

- * Offene, flachgründige Standorte:
Weiße Fetthenne Sedum album

- * Tiefgründige Standorte:
Wiesensalbei Salvia officinalis
Gamander-Ehrenpreis Teucrium chamaedrys

1.9 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Aus ingenieurtechnischer Sicht kann das Oberflächenwasser in dem Gebiet nicht zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem im Osten gelegenen Waldgelände zugeführt, breitflächig zur Versickerung gebracht und Überschußwasser dem Elsbach schadlos zugeführt werden.

Aus topographischen Gründen ist das Oberflächenwasser der Baugrundstücke im Nordwesten dem Mischwasserkanal der Straße "Am Schönblick" zuzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen.

2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt 18° bis 38°.

- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen, d. h. vor den Gauben ist die Dachfläche in Form von Dachüberstand oder Zurücksetzung der Gaubenvorderfront vorzunehmen.

2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen Farben und glasiertem Material untersagt. Hiervon ausgenommen sind Klinkerverblendungen.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Einfriedungen an der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen sind - soweit nicht Stützmauern erforderlich werden - nur in Form von Laubgehölzen anzulegen (z. B. Hainbuche: *Carpinus betulus*, Buche: *Fagus sylvatica*, Hasel: *Corylus avellana*).

Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

2.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Straße bzw. OK Gelände errichtet werden.

Hinweis:

Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen u. ä. auszubilden.

Niederkirchen, den **15. Dez. 1989**  - Ortsbürgermeister - 

20.12.94
Rh/Kh

geändert: 30.06.98/14.10.98
Rh/Gs/Kh