

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Hinter dem Dorf"

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 des Bebauungsplans ist "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)

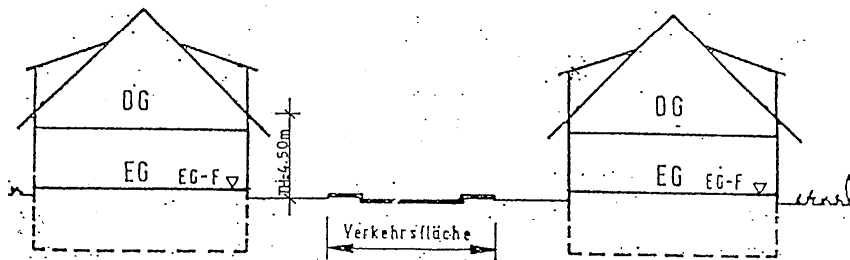
Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) sowie Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

Im Ordnungsbereich 2 sind die in § 5 (2) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Ziffer 8) sowie Tankstellen (Ziffer 9) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe von 4,50 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - darf nicht überschritten werden.



3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das <----> Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

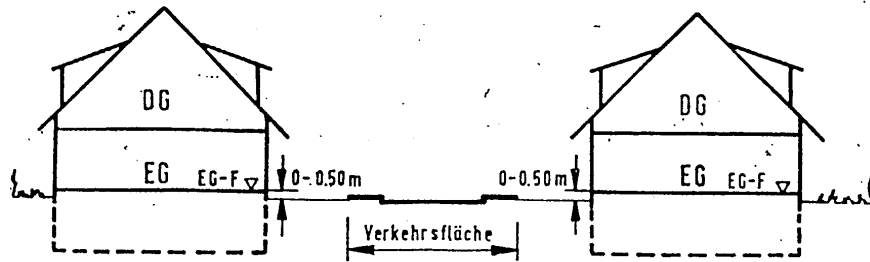
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m bis zur Straßen- grundstücksgrenze freizuhalten.

6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei etwa gleicher erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

hat vorgelegen
20. JUNI 1997
Bezirksregierung Köln



7. BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

9. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

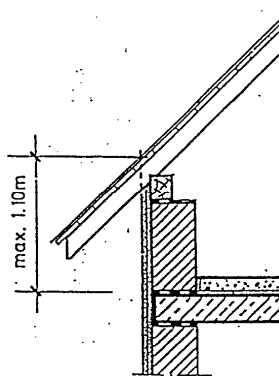
Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe maximal 1,50 m betragen.

Dachneigung, Dachgliederung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude eine Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt.

Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.



hat vorgelegen
20. JUNI 1997
Bezirk

Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig, anthrazit ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Erbach vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Graben-Mulden-System - Ordnungsbereich C

Das anfallende Oberflächenwasser ist in flache Mulden- und Grabenbereiche zu leiten und dort breitflächig zu versickern. Gräben und Mulden sind mit standortangepassten Gehölzarten zu bepflanzen. Artenauswahl: Bruchweide, Öhrchenweide, Grauweide, Gemeiner Schneeball. Hinweise: Gräben und Mulden können mit einem kiesgefüllten Graben (Rigole) unterlagert werden, sind jedoch mit mindestens 20 cm sandigem Oberboden abzudecken.

Oberflächenwasserbehandlung auf Privatgrundstücken

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in mit sandigem Oberboden ausgekleidete Rasenmulden hinreichenden Volumens zur Rückhaltung, Versickerung und Pflanzenaufnahme zu leiten. Nicht versickerndes Wasser darf den öffentlichen Grünflächen des Ordnungsbereichs C zugeleitet werden. Hinweise: Nicht an öffentliche Grünflächen des Ordnungsbereichs C angrenzende Grundstücke sind zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Rasenmulden auf den Privatgrundstücken werden mit einer Dimensionierung von 6 m³ je 200 m² versiegelter Fläche empfohlen. In Ergänzung sind Zisternen zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zulässig und werden dringend empfohlen. Dimensionierungsempfehlung: wie vor. Zisternen-Überläufe sind in die zuvor besprochenen Mulden auf den privaten Grundstücken zu leiten.

Landespflegerische Ersatzmaßnahme - Obstwiese und Versickerungsmulde

Auf der Parzelle 6 (teilweise - 1.500 m²), Flur 2, ist als landespflegerische Kompensationsmaßnahme eine Obstwiese anzulegen. Je 100 m² ist ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Obstsorten zu pflanzen. Hierbei sind die Schutzstreifen der RWE (380- und 20-kV-Leitung) auszusparen. Die unterliegende Wiese ist extensiv zu nutzen. Entlang des Ehrbachs ist ein 10 m breiter Uferstreifen von den Pflanzmaßnahmen auszunehmen und der freien Sukzession zu überlassen. Der topografisch tiefstgelegene Teil der Wiese ist von Obstbaumpflanzung auszunehmen und als Wiesenmulde zur Aufnahme von Oberflächenwasser auszubilden, welches im Graben-Mulden-System des Plangebiets nicht versickert. Die Mulde ist mit mindestens 20 cm sandigem Oberboden auszukleiden und mit Gehölzen gruppig zu bepflanzen. Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich C.

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

Innere Durchgrünung - Ordnungsbereich A

Je 100 m² sind 1 Laubbaum II. Größenordnung und 10 Sträucher in gruppiger Anordnung zu pflanzen. Artenauswahl: Birke, Hainbuche, Traubeneiche, Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Schlehe, Weinrose, Besenginster, Wolliger Schneeball.

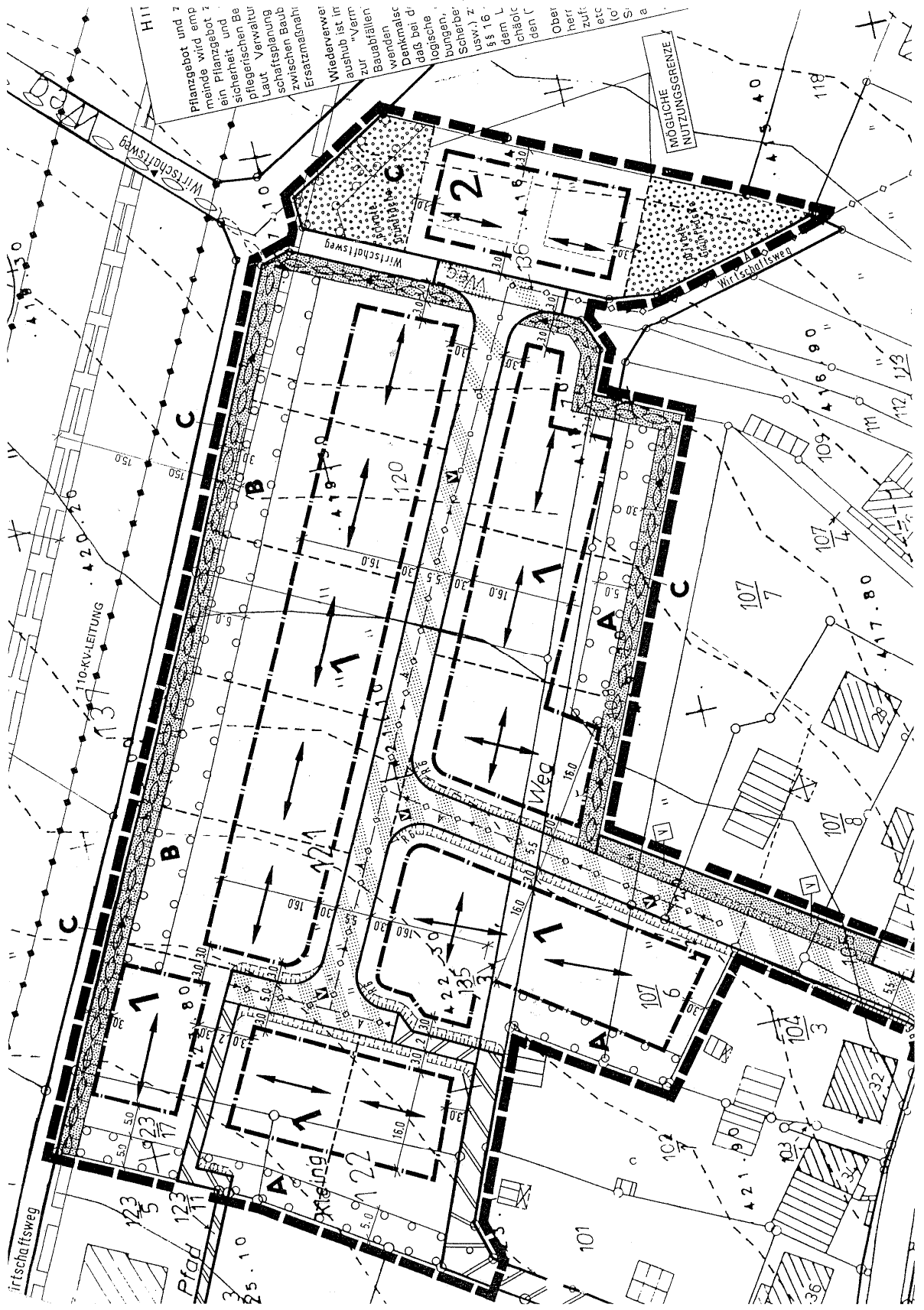
Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich B

Je 100 m² sind 1 Laubbaum I. Größenordnung und 15 Sträucher in heckenartiger Anordnung zu pflanzen; Artenauswahl wie für den Ordnungsbereich A.

Straßenraumbepflanzung

Je 40 lfd. m Straßenlänge ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl: Eberesche, Mehlbeere, Hahnendorn, Linde, Eiche. Die Verkehrsgrünfläche entlang der Erschließungsstraße ist analog den Angaben für die innere Durchgrünung zu bepflanzen. Hinweise: Die Baumscheiben sollen mindestens 4 m² groß bemessen sein.

hat vorgelegen
20. JUNI 1997
Bezirksregierung Koblenz



H 111
 Pflanzgebot und z
 meinde wird emp
 ein Pflanzgebot z
 Sicherheit und
 pflegerischen Be
 Laut Verwaltu
 schäftsplanung
 zwischen Baub
 Ersatzmaßnah
 Wiederverwe
 aushub ist in
 zur "Verm
 Bauabfällen
 wenden
 Denkmalsc
 daß bei di
 logische
 bungen,
 Scherbe
 usw., z
 §§ 16
 dem L
 schälic
 den C
 Ober
 herr
 zult
 etc
 (o)
 S; a

MÖGLICHE
 NUTZUNGSGRENZE

Nutzungsschablone

1

Art der bauf. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA 2 Wo	II TH = 4,50 m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform
0 ED	gen. Dächer/ 35° bis 48°

2

Art der bauf. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MD 2 Wo	II TH = 4,50 m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform
0 ED	gen. Dächer/ 35° bis 48°