

# TEXTFESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

#### 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3.

#### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

#### 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- \* Traufhöhe: max. 4,50 m,
- \* Firsthöhe: max. 11,00 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- \* Traufhöhen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- \* Firsthöhen am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First).

Als untere Maßbezugspunkte gelten:

Für die bergseitige Traufhöhe sowie die Firsthöhe:

- a) bei Erschließung der Baugrundstücke von der Talseite her die höchste bergseitig in der Mitte der Außenwand an das Gebäude angrenzende natürliche Geländeoberfläche

# TEXTFESTSETZUNGEN

- b) ansonsten die an das Baugrundstück angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche auf Höhe der Mitte der Außenwand

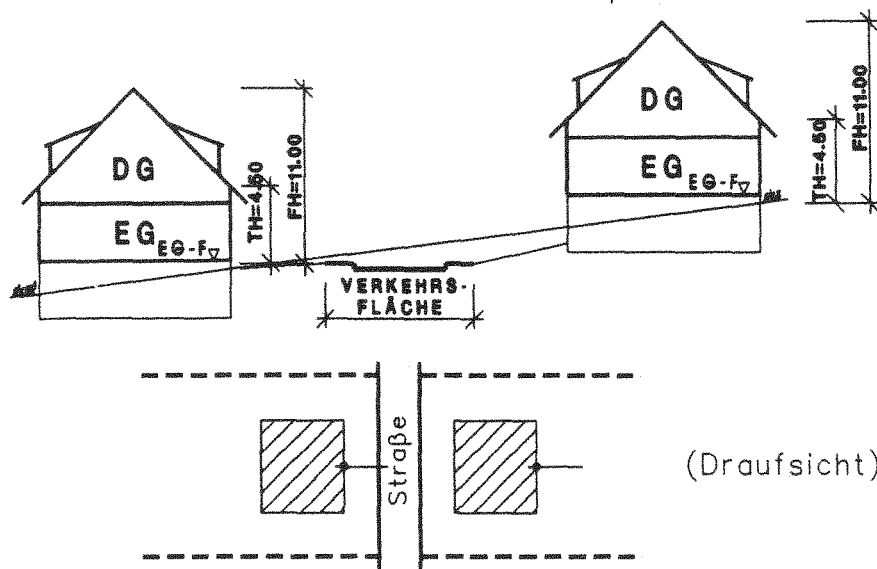


Abb.: Systemskizzen zur max. Höhenentwicklung und Maßbezugspunkte

## 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan ( ← → ).

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Hauptgebäuderichtungen um bis zu 10° sind zulässig.

## 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,0 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

## 7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommuni- kation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

## 8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

## 8.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Breite von 5 m ein ca. 1,0 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

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

## 8.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

## 8.3 STRASSENÄUßERE

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind im Plangebiet in den Erschließungsstraßen insgesamt 3 bis 5 Straßenbäume einer Art zu pflanzen. (Artenauswahl siehe detaillierte Pflanzliste im Anhang der Begründung, genaue Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.)

## 9 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausdehnung zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

# TEXTFESTSETZUNGEN

## 10 PASSIVER SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Wohngebäuden Schallschutzfenster einzubauen, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") entsprechen und ein Schalldämmmaß  $R'_{w,P} \geq 34$  dB aufweisen.

Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung vorzusehen. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen, deren Berechnung nach VDI-Richtlinie 2719 erfolgen muss.

(Weitere Empfehlungen siehe Rubrik "Hinweise" und Ausführungen der Begründung.)

## 11 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "An den Kreuzen" (Teilbereiche Bauabschnitt 1 und 2) wird ein Anteil von 0,60 ha der externen Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans "Auf dem Seifenberg" (Boppard-Buchholz) zugeordnet. Der Anteil durch den Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen wird in einem Umfang von 16 % sowie der Anteil des Eingriffs durch private Bebauungsmaßnahmen wird in einem Umfang von 84 % zugeordnet (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 12 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

#### 12.1 ÄUSSERE GESTALTUNG

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur nicht oder nur geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig.

Holzhäuser und Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser mit voll sichtbarem Rund- oder Stammholz.

#### 12.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

#### 12.3 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und sind in geneigter Form auszuführen. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten zur Außenwandfläche des Giebels muss 1,0 m, zum First mindestens 0,60 m betragen.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelgraue oder anthrazitfarbene (RAL-Farbtöne 7009 bis 7022, 7024, 7026, 7043) Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) anzupassen.