

1. Änderung „Ober den Gärten/Bungerten“ in Braunschorn

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 bis 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der BauNV §4(3)Ziff.4 (Gartenbaubetriebe), Ziff.5 (Tankstellen) und §14(1) – Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1(6)Ziff.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 u. §20 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1, §§17 u.19 BauNVO) **GRZ: 0,3**

2.3 Geschoßflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2, §§17 u.20 BauNVO) **GFZ: 0,6**

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 und §23 Abs.5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit 5,00 m Stauraum bis zur Straßengrenze zulässig.

2.5 Gartenhäuser (§14 (1) BauNVO)

Gartenhäuser sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.1+2 BauGB)

3.1 Bauweise

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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planurkunde festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTL. GESTALTUNGS-FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. §88 Abs.6 LBauO)

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB, §88 Abs.6 LBauO)

1.1 Dachform (§88 Abs.1 Nr.1 LbauO)

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Dächer von baulichen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie von Garagen, Carports und Wintergärten; bei diesen Anlagen kann die Dachform frei gewählt werden.

1.2 Dachneigung

Dachneigungen sind von 15 bis 50 Grad zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,00 m an beiden Seiten zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlage

1.4.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,0m betragen

1.4.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 11,0m betragen.

Beim Messen der Trauf- und Firsthöhe gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

Unterer Bezugspunkt ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände oder ein vorgenommener Geländeabtrag mit dem niedrigsten Niveau über NN an das Gebäude angrenzt;

- Oberer Bezugspunkt beim Messen der Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zw. Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks;

-Oberer Bezugspunkt beim Messen der Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schonstein).

1.5 Stellung der baulichen Anlage

Die Firstrichtung wird grundsätzlich freigestellt; jedoch sind die Gebäude parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.6 Einfriedungen (§88 Abs.1 Nr.3 LbauO)

Im Plangebiet sind im Bereich der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Fußwege, Wirtschaftswege, öffentliche Grünflächen) blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8m und nicht blickdichte Einfriedungen bis max. 1,2m Höhe zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs 1 BauGB)

1. Pflanzungen auf privaten Flächen

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Im rückwärtigen Bereich ist zur Abgrenzung des Baugebietes eine Hecken- oder Baumbepflanzung vorzunehmen. Je 10 lfdm Grundstückslänge sind mindestens zu pflanzen:

2 Bäume 1.Ordnung oder 4 Bäume 2.Ordnung und 5 Sträucher.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Die als „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Je 200 qm Gartenfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.2 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum) sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßenmündungen dürfen die Höhe von 80cm nicht überschreiten. Eine Öffnung und Integration der Vorgärten in den inneren Straßenraumbereich wird empfohlen.

1.3 Öffentliche Grünflächen/Ersatzmaßnahmen

Die als Ersatzflächen ausgewiesenen Grundstücke sind zu pflügen, mit standortgerechter Gras – Kräuter – Mischung einzusäen und mit Obstbäumen gemäß Liste zu überstellen. Je 100qm Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Flächen und die Bäume sind nachhaltig zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2. Pflanzgebot (§ 178 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

2.2. Private Grünflächen

Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

3. Pflanzliste (Auswahlliste, sie kann durch weitere heimische Pflanzen ergänzt werden; siehe auch Anhang I im landespflegerischen Planungsbeitrag).

Bäume 1. Ordnung:		
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanum	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Juglans regia	Walnuß
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:		
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Corylus colurna	Baumhasel
	Prunus avium	Süßkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	gew. Eberesche
	Sorbus tormialis	Elsbeere
Äpfel:	roter Boskop	Birnen: Alexander Lukas
	Gravensteiner	Pastorenbirne
	Ontario	
	Speierling	
Sträucher:	Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
	Buddleia davidii	Sommerflieder
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Gaburnum anagyroides	Goldregen
	Genista tinctoria	Färberginster
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonivera xylosteum	Heckenkirsche
	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
	Prunus mahaleb	Steinweichsel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	gemeine Heckenrose
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Rosa rubrifolia	Hechtrose
	Rosa spinosissima	Bibernellrose
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Spirea x arguta	Spierstrauch
	Syringa vulgaris	gew. Flieder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	gew. Schneeball
Hecken:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus x monogynos	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	gew. Liguster
	Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Kletterpflanzen:	Clematis	Clematis
	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus quinquef	wilder Wein

4. Zuordnung der Kompensationsflächen (§ 8a BNATSCHG)

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 40%, den Baugrundstücken 60% der Kompensationsflächen zugeordnet.

HINWEISE

1. Zufahrten

Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt werden, um das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern zu lassen.

2. Zisternen

Regenwasserzisternen zur Sammlung von Regenwasser dürfen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Kastellaun, Abt. Abwasser und der Kreisverwaltung Simmern, Abt. Gesundheitsamt anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserablauf (Mulde etc.) angeschlossen werden.

Als Bemessung wird für die Zisternen ein Volumen von 10m³ je 200m² versiegelter Fläche empfohlen.

3. Solaranlagen

Bei den Gebäuden können Solaranlagen auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach aufgesetzt werden.

4. Oberflächenwasser

Zur Ableitung des Oberflächenwassers werden empfohlen:

- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken über Rigolen oder Zisternen.
- Überlaufanschluss an den Mischwasserkanal über Mulden- Hausanschluss zur Einleitung in die Rinnen/Mulde der Straßenentwässerung

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickerbrunnen, Rigolen, Sickergruben, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Denkmalschutz/Bodenfunde

Es besteht Meldepflicht für historische Funde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.

6. Nachbarrecht / Grenzabstände

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (§42) wird hingewiesen, insbesondere auf den Grenzabstand von 0,5m zwischen Einzäunungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.