

**Ortsgemeinde Kettenhausen**  
**Verbandsgemeinde Altenkirchen**

**Bebauungsplan**  
**"Auf dem Treppchen"**

**Textfestsetzungen**

(Stand: 09.06.2003)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Kettenhausen

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80-0  
F 0 67 42 - 87 80-88

[zentrale@stadt-land-plus.de](mailto:zentrale@stadt-land-plus.de)  
[www.stadt-land-plus.de](http://www.stadt-land-plus.de)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

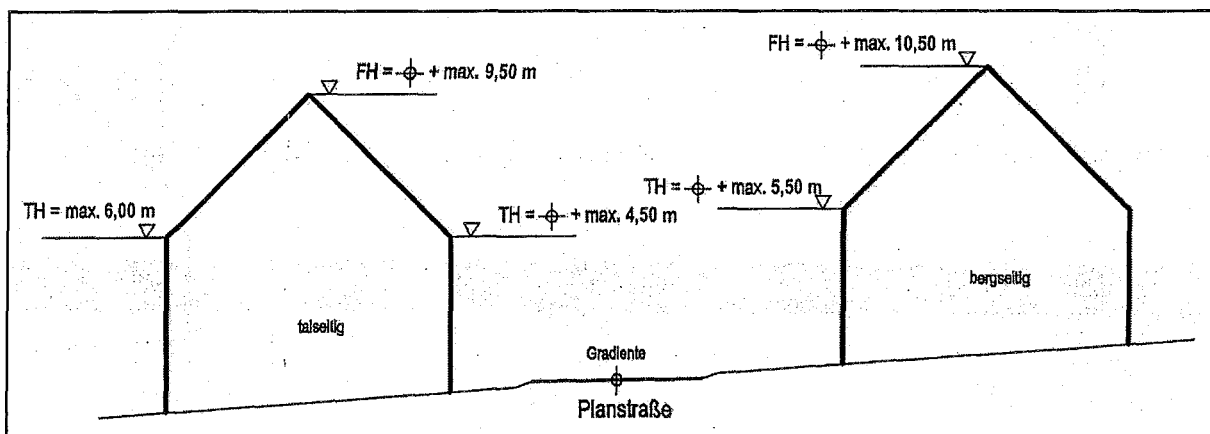
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden, auf das Straßenniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt. Bei Grundstücken die von der Planstraße A oder von der Planstraße B erschlossen werden können, wird als Bezugspunkt zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe, generell die Gradiente der Planstraße A bzw. der Planstraße B angehalten.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes - gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Straßenniveau, wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße gemessen.



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird talseitig mit 4,50 m und bergseitig mit 5,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt talseitig 9,50 m und bergseitig 10,50 m. Der von der Talseite sichtbare Wandteil (gemessen bis zur Traufe) darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

#### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel und Doppelhäuser zulässig.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB unzulässig. Die gemäß Textfestsetzung III. 3. festgesetzten Bäume sind auch bei Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu erhalten und langfristig zu sichern.

#### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der Wohnungen mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

#### **7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zum Verfahrensschritt der Offenlage des Bebauungsplans wird die Durchführung der Erschließungsplanung von der Ortsgemeinde angestrebt. Die sich aus der Straßenplanung ergebenden Böschungen sollen dann als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (4) BauGB i.V.m § 88 (6) LBauO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Klinker, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise (Rundholzstämme) sind unzulässig. Für Klinker sind nur Erd- oder Rottöne zulässig. (RAL 1001, 1002, 1011, 1014, 1015,

1019, 2001, 2010, 7006, 7008, 7013, 7034, 8000 bis 8004, 8007, 8008 und 8023 bis 8025).

## **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

### Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen im Sinne des § 14 BauNVO nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches, des Walmdaches und des Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Für Carports sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

### Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigem Grau- und Anthrazittönen, sowie graubraun und braun (RAL 7010 bis 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8028) zulässig. Zinkdächer, Dachbegrünungen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

## **III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB)**

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Je 100 bis 150 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Falls Kultursorten verwendet werden, sind diese regelmäßig fachgerecht zu schneiden. Auf der Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, mit dem ersten Mahdtermin nicht vor Mitte Juni. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine extensive Beweidung mit dem frühesten Beweidungsbeginn Mitte Juni ist mit einem wirksamen Verbisschutz der Obstbäume ebenfalls möglich.

### **2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

#### **Randliche Eingrünung - Gehölz**

Auf den durch das Symbol o o o o gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende

Artenliste zu berücksichtigen. Je angefangene 10 m Grundstücksgrenze sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

#### **Hausbäume**

Je Grundstück ist zusätzlich zur inneren Durchgrünung mindestens ein Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder zwei Laub- oder Obstbäume II. Größenordnung, soweit Laub- oder Obstbäume nicht bereits vorhanden sind, zu pflanzen. An Obstbäumen sind halb- bis hochstämmige regionaltypische Sorten zulässig. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzung) zu berücksichtigen.

#### **Straßenbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzung) zu berücksichtigen. Der Standort kann bei Bedarf um bis zu 3,0 m verschoben werden.

### **3. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

### **4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme gemäß III. 1. sowie die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen zu 5/57 sind den Erschließungsstraßen zuzuordnen. Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme zu 52/57 sind gleichmäßig entsprechend ihrer Größe den Baugrundstücken mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 35/1 zuzuordnen. Dabei sind die Maßnahmen der Textfestsetzung III. 2 „Randliche Eingrünung - Gehölze“ entsprechend zu berücksichtigen.