

**Ortsgemeinde Weyerbusch
Verbandsgemeinde Altenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 16
"Kanalstraße"**

Textfestsetzungen

Stand: 02.12.2003

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Weyerbusch

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 06742 - 87 80 - 0
F 06742 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 u.6) BauNVO)

Im Geltungsbereich sind die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) genannten Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO). 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

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet mit I als Höchstmaß festgesetzt.

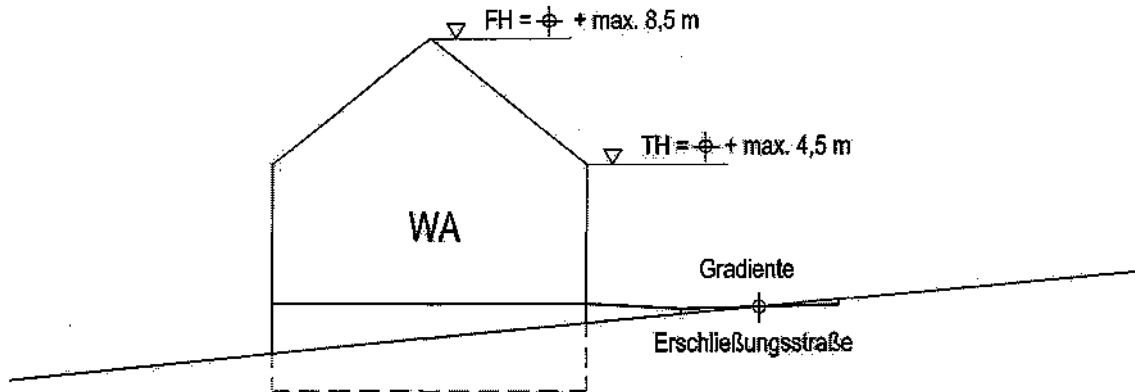
Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl ebenfalls 0,3.

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

Die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden, auf das Straßen- bzw. Fußwegeniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt. Bei den Grundstücken, die an den Fußweg parallel zur Kanalstraße (K24) angrenzen, wird als Bezugspunkt zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe, generell die Gradiente des Fußwegs angehalten.

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

Bei den Grundstücken, deren Trauf- bzw. Firsthöhe nicht rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen werden kann (das sind die Grundstücke bzw. ist das Grundstück am Ende der Erschließungsstraße), ist als Bezugspunkt die Höhe des nächsten Punktes der Erschließungsstraße anzuhalten.



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Traufhöhe TH darf ein Maß von 4,50 m nicht überschreiten.

Die zulässige Firsthöhe FH darf ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

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

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise (o) nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch - mit Ausnahme von Einfriedungen - nicht in den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze ist bis zu 30 % zulässig.

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

Im Geltungsbereich sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswassers
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Auf den an den Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 95) angrenzenden Baugrundstücken (einschließlich dem "Eckgrundstück" Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 95/Kanalstraße) ist je Baugrundstück im rückwärtigen Bereich zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser eine bewachsene Mulde mit einer belebten Bodenzone anzulegen. Die maximale Tiefe der Mulde beträgt 0,30 m. Je 100 m² versiegelter Fläche sind 5 m³ Muldeninhalt anzusetzen. Das Niederschlagswasser dieser Baugrundstücke ist ausschließlich in die Mulden zu leiten.

8. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Baugrundstücke entlang der Kanalstraße (K 24) im Innenwohnbereich werden an den zur Kreisstraße 24 hin orientierten Gebäudefronten Schallschutzfenster der Fensterschallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Auch Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente sind nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Falls dies planerisch nicht möglich ist, ist durch schalldämmte Be- und Entlüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern ein Luftaustausch zu gewährleisten.

9. 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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB)

i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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

Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise (Rundholzstämmen) sind unzulässig.

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

Dachform

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und versetzte Pultdächer zulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern, einschließlich Flachdächern versehen werden.

Dachaufbauten

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

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig (schiefergrau bis graubraun und rotbraun bis braunrot) in den RAL-Farben 7009 - 7022, 7024, 7026, 7043, 8028 und 8012 - 8019 und 3011 ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile sind auch mit Metalleindeckung (Zink oder anthrazitfarben) zulässig.

Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind Mauern bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

(Die im Anhang zur Begründung angeführte Pflanzliste wird als verbindliche Vorschrift Bestandteil der Textfestsetzungen)

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

Randliche Eingrünung

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 50 m² sind ergänzend zum Bestand mindestens 1 Laubbaum und 8 Sträucher zu pflanzen.

Hausbäume

Als Ergänzung zur Festsetzung "Randliche Eingrünung" sind je angefangene 650 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) mindestens ein Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder zwei Laub- oder Obstbäume II. Größenordnung 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. Der Pflanzabstand der mindestens zu pflanzenden Bäume untereinander muss mindestens 7,00 m betragen. Falls mehr Bäume gepflanzt werden, dürfen diese zusätzlichen Bäume einen geringeren Abstand aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2. Straßenbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Standorten sind Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, 07.10.2003