

**Ortsgemeinde Helmenzen
Verbandsgemeinde Altenkirchen**

Bebauungsplan Nr. 8 "Im Heiter"

Textfestsetzungen

Stand: 22.12.2000

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 Geschosflächenzahl

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

Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils mit 0,3 festgesetzt.

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

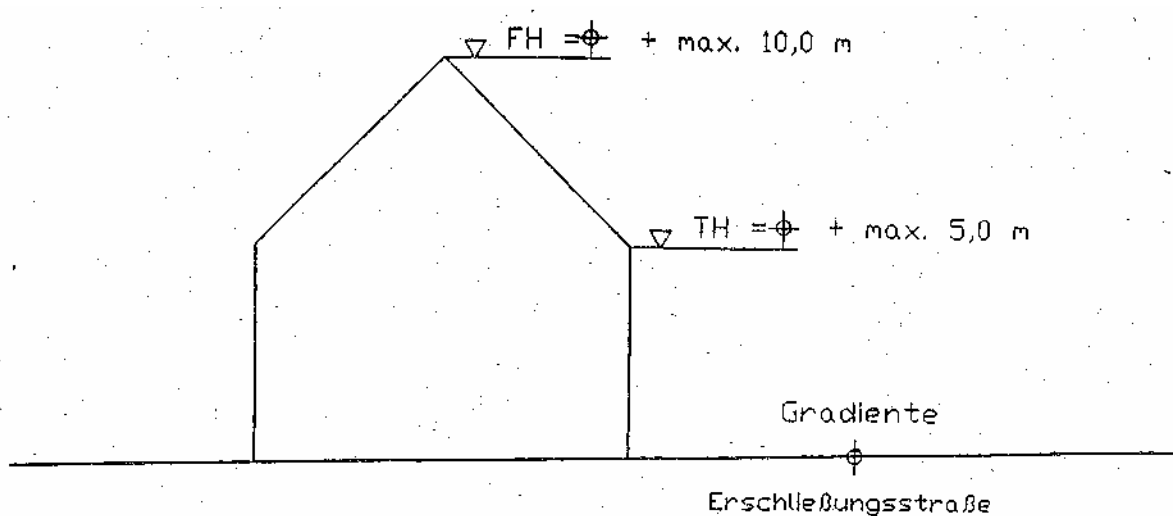
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die folgenden Textfestsetzungen gelten nur für den Ordnungsbereich 2.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) gemäß folgender Skizze festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte. Sie darf ein Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) über dem Straßenniveau, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt 10,0 m (siehe Skizze).



Schema-Skizze: Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

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

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Bei Einzelhäusern sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, zulässig.'

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

2. Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. I LBauO)

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdach und Pultdach mit Dachneigungen von 0° bis 45° 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.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Am Helmenzer Bach

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche des Teilgeltungsbereichs 2 ist neben den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft die zentrale Regenwasserrückhaltung des Plangebiets vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit einer Wieseneinsaat und mit einem Dauerstau vorgesehen. Im Dauerstau sind Initialpflanzungen mit Schilf (*Phragmites australis*), Igelkolben (*Sparganium erectum*), Rohrkolben (*Typha latifolia* oder *T. angustifolia*), Gemeiner Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) vorzunehmen. Vor dem eigentlichen Becken ist ein Absetz- bzw. Reinigungsbecken vorgesehen.

Auf der Fläche außerhalb der Becken sind gruppenweise Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste im Anhang des Landespflegerischen Planungsbeitrags zu pflanzen. Ansonsten ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr mit dem frühestens Mahdtermin 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen.

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

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den durch das Symbol o 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 im Ordnungsbereich A mindestens 1 Laubbaum: und 10 Laubsträucher und im Ordnungsbereich B mindestens 1 Laubbaum und 7 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzbindungen auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist im Ordnungsbereich B jeweils ein 2,00 m breiter Hecken- bzw. Krautsaum zu entwickeln.

Hausbäume

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist 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.

3. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahme „Streuobstwiese“ werden den Flurstücken 23/2 und 127/73 zugeordnet.

0,42 ha der Aufwendungen der Ersatzmaßnahme „Talwiese Brückenwieser Bach“ werden der Versiegelung der Erschließungsstraßen und 0,017 ha dem Fußweg zugeordnet.

Die übrigen Aufwendungen der Ersatzmaßnahme „Talwiese Brückenwieser Bach“ sowie 0,07 ha der landespflegerischen Maßnahmen (Extensivierung und Gehölzpflanzungen) des Teilgeltungsbereichs 2 werden gleichmäßig den Baugrundstücken des Ordnungsbereichs WA 2 entsprechend der maximal möglichen Versiegelung zugeordnet. Soweit flächenhaft Eingrünungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken festgesetzt sind, sind diese entsprechend anzurechnen. Die vorhandene Versiegelung durch einen Schuppen ist gemäß der Bilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag ebenfalls entsprechend anzurechnen.

Die übrigen Aufwendungen der landespflegerischen Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 werden dem Regenrückhaltebecken selbst zugeordnet.