

**Ortsgemeinde Sörth
Verbandsgemeinde Altenkirchen**

**Bebauungsplan
"Im Hübelsgarten"**

Textfestsetzungen

Stand: 20.10.2004

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Sörth

Friedrich Hachenberg
Dipl.Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1 a
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)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO 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)

Ordnungsbereich WA 1

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das höchste, an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, gemäß folgender Skizze festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte. Sie darf ein Maß von 5,0 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt 9,5 m (siehe Skizze).

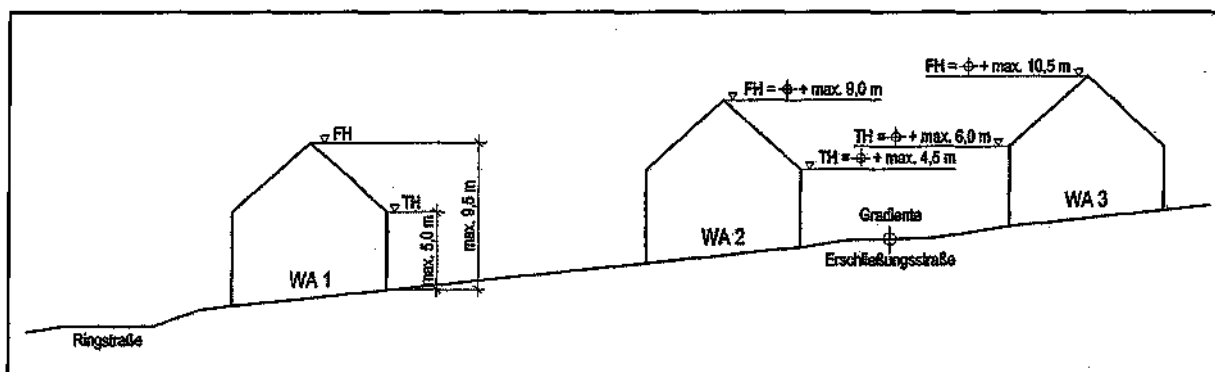
Das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände ist durch Interpolation der Höhenlinien im Bebauungsplan zu bestimmen.

Ordnungsbereich WA 2 und WA 3

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 im Ordnungsbereich WA 2 ein Maß von 4,5 m, und im Ordnungsbereich WA 3 von 6,0 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem Straßenniveau, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt im Ordnungsbereich WA 2 9,0 m und im Ordnungsbereich WA 3 10,5 m (siehe Skizze).

Die Baugrundstücke des Ordnungsbereichs WA 3 haben sich zur Bestimmung ihrer zulässigen Höhen ausschließlich auf die Planstraße A zu beziehen.



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

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

In dem Ordnungsbereich WA 1 bis WA 3 ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

In dem Ordnungsbereich WA 1 bis WA 3 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB unzulässig.

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

In dem Ordnungsbereich WA 1 bis WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

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)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Ordnungsbereiche WA 1 bis WA 3.

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

Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise (Rundholzstämme) sind unzulässig.

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

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei Garagen und Nebenanlagen ist das Flachdach nur bei einer gleichzeitigen Dachterrassennutzung 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

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen gelten nur für die Ordnungsbereiche WA 1 bis WA 3.

1. 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 10 m Grundstücksgrenze sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Hausbäume

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist zusätzlich zur randlichen Eingrünung 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.

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.

2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme 1 (Flur 12, Nr. 16) werden ganz und die der Ausgleichsmaßnahme 3 (Flur 13, Nr. 5) zu 1/11 der Erschließungsstraße zugeordnet. Die Restkosten der Maßnahme 3 (10/11) und die Kosten der Maßnahme 2.1 und 2.2 (Flur 16, Nr. 14) sind ihrer Eingriffserheblichkeit entsprechend den Baugrundstücken zuzuordnen. Die randliche Eingrünung gemäß §) (1) Nr. 25a BauGB ist flächenmäßig zu 100 % dem Eingriff gegen zu rechnen.