

Flur 5

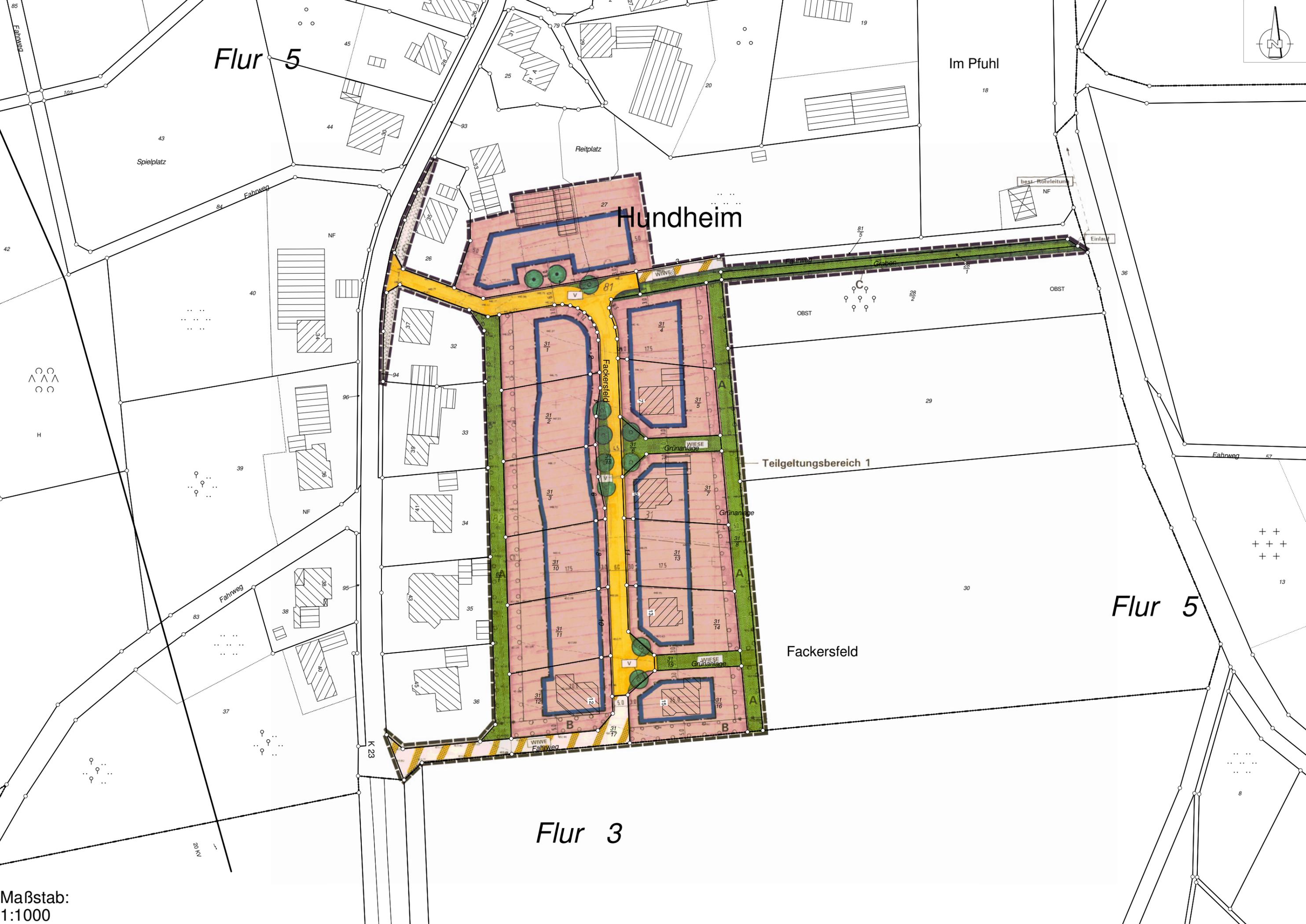
Im Pfuhl

Hundheim

Flur 5

Flur 3

Maßstab:
1:1000



Wohnbauflächen

- Allgemeines Wohngebiet
- nicht überbaubare Fläche
- Reine Wohngebiete

Gemischte Bauflächen

- Dorfgebiet
- Dorfgebiet nicht überbaubar
- Mischgebiet
- Mischgebiet nicht überbaubar

Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet nicht überbaubar

Sonderbauflächen

- Sonderbauflächen
- Sonderbauflächen nicht überbaubar

Bauweise Linien Grenzen

- Firstrichtung
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Bauabschnittsgrenze

Straßenverkehrsflächen

- Fußweg
- Straßenverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

Versorgungsanlagen

- Abwasser
- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Fernwärme

Versorgungsleitungen

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünflächen extensiv
- private Grünflächen
- Spielplatz
- Sportplatz
- Friedhof

Wasserflächen

- Wasserflächen

Waldflächen

- Wald

Landwirtschaft

- Landwirtschaftsfläche

Schutz Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Schutz Pflege Entwicklung
- Anpflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher

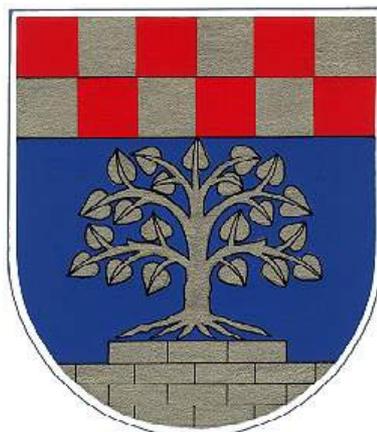
Geltungsbereich

- Geltungsbereich BPlan

Sonstige

- Unterschiedliche Nutzungen
- geplantes Gebäude
- Höhenlinien

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Fackersfeld“



Ortsgemeinde Bell
Ortsteil Hundheim

Verbandsgemeinde
Kastellaun

gezeichnet: April 1996
Inkrafttreten: 07.03.1997

6. Januar 2005



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
.WA	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform
o ED	gen. Dächer/ 28° - 45°

Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) 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 II als Höchstmaß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen - einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände - gemäß § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

6. Januar 2005



Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur bis zu 25 % zulässig.

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

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im gesamten Bebauungsplangebiet maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 70 cm Höhe nicht zulässig.

7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan wird die Traufhöhe (TH), bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche), gemäß beiliegender Skizze, auf maximal 5,00 m festgesetzt.

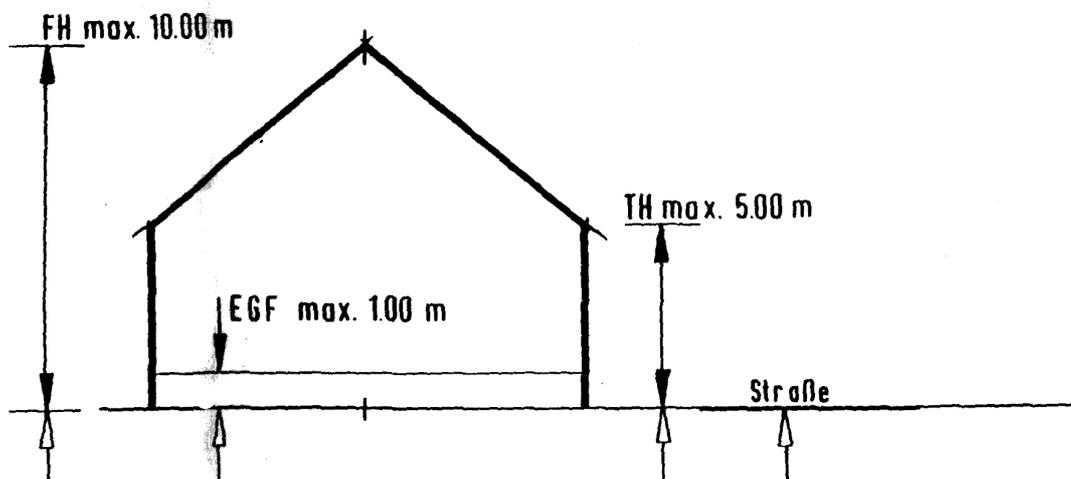
Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die Firsthöhe (FH) über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf max. 1,00 m über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) liegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße gemessen.





II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

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

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Klinker (hell) oder Metall zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern.

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

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Krüppelwalmdachs und des versetzten Pultdachs zulässig. Die Versatzhöhe darf maximal 1,50 m betragen.

Dachneigung/ Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen gilt eine Mindestdachneigung von 20°.

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Gebäude parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkelanthrazit) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Hundheim vorhandene Eindeckung wie beispielsweise Schiefer, Pfannen und Metall (Stehfalz) anzupassen. Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind als Hecken aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Staketenholzzäunen zulässig. Mauern aus Naturstein mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche des **Ordnungsbereiches C** (Graben für Oberflächenentwässerung) sind alle 8 m 1 Schwarzerle oder andere standortgerechte Gehölze unter Berücksichtigung der Artenliste im Anhang 3 der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Dabei ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln und eine Initialpflanzung aus Schilf und Röhrichten vorzunehmen.

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

Obstwiese

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen sind im **Ordnungsbereich A** im Abstand von 10 m regionstypische, hochstämmige Obstbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Liste im Anhang 3 der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Unter den Obstbäumen ist eine extensive Wiese zu entwickeln.



Randliche Eingrünung

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen sind im **Ordnungsbereich B** zur randlichen Eingrünung auf einem 5 m breiten Streifen gruppenweise standortgerechte heimische Gehölze unter Berücksichtigung der Artenliste im Anhang 3 der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte hat je 100 m² mindestens 3 Bäume und 15 Sträucher zu betragen.

Baumreihe

Auf der entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen des **Ordnungsbereichs D** ist im Abstand von 10 m eine Baumreihe unter Berücksichtigung der Artenliste im Anhang 3 der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen.

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung sofern noch nicht vorhanden *mindestens* 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang 3 der

Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen an den festgesetzten Flächen großkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang 3 der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die nach PlanzV (Anhang 13.2.2) im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a (1) BNatSchG)

Die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahmen des Ordnungsbereichs A (öffentliche Fläche) im Teilgeltungsbereich 1 von ca. 0,06 ha werden der Versiegelung der Erschließungsstraße zugeordnet.

Die übrigen Aufwendungen der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Ordnungsbereiche A, C und D von ca. 0,21 ha werden insgesamt gleichmäßig gemäß § 9a (1) S. 4 BNatSchG der noch zu beschließenden Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Bell insgesamt allen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht bebauten Baugrundstücken im Plangebiet anteilig zugeordnet.

Soweit flächenhaft in der Planzeichnung Eingrünungen nach Ziffer III.2. (Ordnungsbereiche A und B) auf den Grundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuteilung der im vorhergehenden Absatz genannten Flächenanteile entsprechend anzurechnen.

Hinweise

Hinweis:

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

Hinweis:

Dem Bauherrn wird vor Bebauung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

