

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Plandarstellung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ Von 50% bis zu einem Höchstmaß von 0,45 überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (gem. Schemaschnitten).

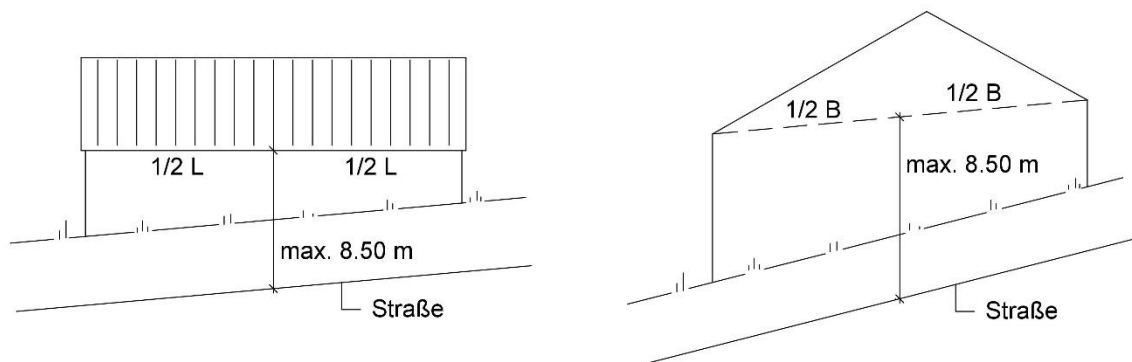
Grundsätzlich gilt:

max. Traufhöhe bergseitig:	4,50 m
max. Traufhöhe talseitig:	7,70 m
max. Traufhöhe über OK Straße:	8,50 m

Die Errichtung eines talseitigen Sockels von 1,50 m ist zulässig, falls auch durch ein geschossversetztes Bauen die Regeltraufhöhe von 7,70 m nicht eingehalten werden kann.

Bergseitig an der Straße kann die max. Traufhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, falls auch die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist.

Zur Berechnung der Traufhöhen über der OK Straße gilt folgendes:



Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb der Baugebiete gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen und mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Stellplätze sind auch auf dem Grundstück zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Internet und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 23 b BauGB)

Die Dachkonstruktionen der Gebäude sind für die Nutzung von Photovoltaik sowie Solarthermie vorzusehen.

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

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen (bspw. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren). Gleiches gilt grundsätzlich auch für Hof-, Terrassenflächen etc. Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird.

Die Fußwege sind, je nach Frequentierung, in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen für Bepflanzungen und das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung ‚Randgrün‘ sind gärtnerisch anzulegen und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung‘ sind gärtnerisch zu gestalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung‘ sind Gehwege zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichs- und Ersatzfläche‘ bleiben wie im bisherigen Bebauungsplan „An der Kühtrift“ – I. Bauabschnitt – vom 09.06.1997 der Ortsgemeinde Alsenz unverändert bestehen.

Innerhalb des Straßenraumes sind 13 Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen festgesetzten Flächen sind im bisherigen Bebauungsplan unter Punkt 1.4 „Landespflegerische Festsetzungen“ für den Gesamtplan berücksichtigt. Die landespflegerischen Festsetzungen den Ausgleich und Ersatz betreffend bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt und wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Kühtrift“ – I. Bauabschnitt – vom 09.06.1997 der Ortsgemeinde Alsenz unverändert bestehen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Stützmauern sind weitestgehend zu vermeiden

- a) Bergseitig der Straßen sind Sockelmauern bis zu 0,40 m Höhe über OK Straße zulässig. In besonders schwierigen Geländebedingungen können auch höhere Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe über OK Straße zugelassen werden

- b) Seitlich zwischen den Privatgrundstücken sind Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.
- c) Im Bereich von Garagenzufahrten sind bergseitig Flügelmauern zulässig.

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1:1,5 einzuhalten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachneigung

Die Neigung der Dächer darf höchstens 38° betragen.

Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen und sich in Form und Ausführung am Ortsbildtypischen orientieren. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Dachlänge betragen. Die Nutzung von Solarenergie sowie Solarthermie auf den Dächern ist zulässig.

Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sollen nur in rötlichem, braunem oder grauem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind notwendige untergeordnete Anlagen wie bspw. Solaranlagen.

Fassadengestaltung

Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder begrüntem Zäunen zulässig. Straßenseitig darf ihre Höhe max. 0,40 m über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände.

Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Mindestens 60% der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist zulässig.

Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

Werbeanlagen und Antennen

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei. Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind auf dem Baugrundstück einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.

Anpflanzungen von Gehölzen und Bäumen, Rodungszeit

Sofern bauarbeiterbedingte Beschädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Vegetationszeit (Oktober – Februar) zulässig.

Artenschutz

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Zuge der Bauarbeiten oder langfristig in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Es wird empfohlen vor Baubeginn einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mögliche Maßnahmen ermittelt, die vor Baubeginn umzusetzen sind.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

- | | |
|----------------|--------------------|
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Traubeneiche | Quercus petraea |

Bäume II. Ordnung

- | | |
|---------------|------------------|
| - Winterlinde | Tilia cordata |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |

- Apfel Malus-Sorten
- Vogelkirsche Prunus avium
- Wildbirne Pyrus communis
- Obstbaum-Hochstämme (alle Sorten)

Sträucher

- Hasel Corylus avellana
- Liguster Ligustrum vulgare
- Hundsröse Rosa canina
- Weinrose Rosa rubiginosa
- Hartriegel Cornus sanguinea