

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil „D“, der Stadt Lauterecken

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 5 des Baugesetzbuches -BauGB - i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1. Das Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO.
- 1.1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.1.3. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.4. In den Wohngebäuden (Einzelhäuser siehe nachstehend Ziffer 1.2 Buchst. a) des gesamten Plangebietes sind höchstens drei Wohnungen (höchstzulässige Zahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zugelassen.
- 1.1.5. Garagen i. S. des § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 50 m² Grundfläche zugelassen (§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
- 1.2.2. Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 17 Landesbauordnung - LBauO -).
- 1.2.3. Bezüglich der Bauplätze bergseitig der Erschließungsstraße können auf den im Absatz 1.2 b) angeführten Grundstücksflächen mit einem Abstand von $\geq 1,0$ Meter zur vorderen (straßenseitigen) Baugrenze auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).
- 1.2.4. Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 c) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.3.1. Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- 1.3.2. Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4. Gebäudehöhe (§ 2 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden mit Kniestock max. 3,90 m. Bei zweigeschößigen Gebäuden ist die Traufhöhe mit Kniestock max. 7,00 m. Bei sehr steilem Gelände ist zusätzlich eine Sockelhöhe von 1 m statthaft. Diese Sockelhöhe kommt nur zur Ausführung, wenn trotz verschobener Geschoße die max. Traufhöhe nicht einzuhalten ist. Bezugspunkte der Traufhöhen sind die festgelegten Erdgeschoßhöhen und der Wand-Dachschnitt.

1.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungsf lächen der Erschließungsstraße auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.6. Grünordnerische Maßnahmen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Pro Vorgarten ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen. Zur Verwendung kommen z.B.: Hainbuche, Eberesche u.s.w.

Zur Abgrenzung des Baugebietes zum freien Feld hin sind gemäß Planung weitere Pflanzungen vorzunehmen. Als zweireihige Pflanzung kommen zur Ausführung: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuß und Hartriegel. Ferner ist pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Baum als Traubeneiche, Buche oder Wildobst anzupflanzen.

1.7. Nachrichtliche Übernahmen

- Nordwestlich an das Plangebiet grenzen eine Waldfläche bzw. Aufforstungsgrundstücke an. Die Bauwerber für die bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke werden hiermit ausdrücklich auf diesen Sachverhalt und die daraus evtl. resultierende Gefährdung durch umstürzende Bäume sowie Schattenwirkung hingewiesen (siehe hierzu Stellungnahme des Forstamtes Lauterecken vom 15.09.1997).
- Für das südöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Schulgelände wurde im Zusammenhang mit dort abgewickelten Baumaßnahmen ein geologisches Gutachten zur Hangstabilität erstellt worden. Es ist davon auszugehen, daß das geologische Gutachten für das Gelände des Schulzentrums aufgrund der räumlichen Nähe auch auf die

Verhältnisse im Baugebiet „Auf Röth“, Teil D, übertragbar ist. Das betreffende Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden. Die Stadt kann jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, daß das geologische Gutachten für das Gelände des Schulzentrums auf das Wohnbaugebiet „Auf Röth“, Teil D, übertragbar ist. Verantwortlich bleibt der jeweilige Bauherr, der im Einzelfall gegebenenfalls selbst eine Baugrunduntersuchung durchführen muß.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1, 3 und 6 LBauO)

2.1. Gestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1.1. Dachformen

2.1.1.a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (= nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen Dachneigungen s. Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

2.1.1.b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 18° - 60° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.1.2. Dachneigungen

2.1.2.a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.1.2.b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

2.1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.1.4. Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

2.1.5. Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.1.6. Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 0,40 m errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.5 dieser textlichen Festsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.


2.1.7. Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.5 dieser textlichen Festsetzungen.

2.2. Festsetzungen über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung im Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 3 und 6 LBauO

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Stellplatzverordnung) erforderlich sind, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung.

Lauterecken, den 17. Juli 1998
Für die Stadt Lauterecken:


Suffer, Stadtbürgermeister



aufgestellt:
geändert:

Juli 1997
Februar 1998