

Textliche Festsetzungen zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Wingertsberg" (Wochenendhausgebiet) der Gemeinde Nußbach für den geänderten Planbereich

1.Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 und §10 BauNVO)

Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung als "Wochenendhausgebiet" (§10 Abs.1 BauNVO).

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein PKW-Stellplatz nachzuweisen (§9Abs. 1 Nr. 4 BBauG). Es sind jedoch höchstens zwei PKW-Stellplätze zugelassen. Freistehende Garagen sind nur dann zulässig, wenn sie durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Holz, Mineralputz, Ziegelstein, Sandstein, landschaftlich gut eingepaßt sind (§ 12 Abs.6 BauNVO).

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Außer auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen, können nur Versorgungsanlagen i.S. des §14Abs.2 BauNVO, Garagen und Müllboxen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sowie auf Flächen, die als Nebenanlage eingezeichnet sind, nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB.

1.3 Höhenanlage der baulichen Anlage (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §16 BauNVO

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Oberflächen der Baugrundstücke den benachbarten Nachbargrundstücken anzugleichen. Eine wesentliche Veränderung der natürlichen (gewachsenen) Geländeoberfläche durch Auffüllungen, Anschüttungen oder Abtragungen von Erdmassen ist unzulässig. Evtl. Erforderliche Terrasierungen innerhalb des Geländes dürfen nur durch Böschungen vorgenommen werden. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht gestattet.

1.4 Grundstücksgestaltungen, Außenanlagen und Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

a) im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bzw. der nicht überbauten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu unterhalten.

b) Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen bzw. die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Für die vorbezeichneten Grundstücksflächen soweit keine Grünflächen oder Nutzgärten angelegt werden ist eine Bepflanzung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen und sollen die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden. Es ist daher die vorhandene Vegetation in das Gestaltungskonzept einzubeziehen und die Auswahl der Baum- und Straucharten für Neupflanzungen sollen sich an ihr orientieren.

Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

c) Für neu versiegelte Flächen ist pro angefangene 20m² Versiegelung 1 Obstbaum aus der beigefügten Liste anzupflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO)

2.1 Dachformen

Es sind alle Dachformen im Rahmen von 18° bis 65° Dachneigung zugelassen.

2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material, Blechverkleidungen etc. und Anstriche in grellen oder bunten Farben nicht zugelassen.

Für Farbanstriche dürfen nur gedeckte naturähnliche Farbtöne verwendet werden.

Die Gebäude sollen möglichst in sichtbarer Holzkonstruktion ausgeführt und die Außenwände mit Holz verkleidet werden.

2.4 Einfriedungen

Alle Grundstücke können eingefriedet werden.

Die Einfriedungen sind in Form von Bepflanzungen (z.B. Hecken, Büsche etc.) oder als Einzäunung in natürlichem Material (z.B. Holzzäune etc.) auszuführen.

Die Verwendung von Maschendraht, Stahlrohrgeländer und ähnlich störendem Material ist untersagt.

Feste Sockel dürfen nur an den Grundstücksgrenzen entlang den Erschließungsstraßen errichtet werden und nicht höher als 40 cm über Straßenoberkante sein.

Die Gesamthöhe der Einzäunungen (einschließlich Sockel dürfen 1.20 m nicht überschreiten.

Soweit erforderlich, dürfen Stützmauern an den vorderen Grundstücksgrenzen (Straßengrenzen) der bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßenoberkante errichtet werden. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind keine Stützmauern, auch nicht zur Regulierung der Geländeoberflächen, zugelassen. Die Einfriedungen (Sockel) und Stützmauern sind an den Sichtflächen mit Sicht- oder Waschbeton

auszuführen oder mit einheimischem Steinmaterial(Sand-, Hartsteine etc.) zu verkleiden. Sie dürfen nicht verputzt und nicht in grellen oder bunten Farben gestrichen werden.

Nußbach, den: 05.12.1995

Ortsbürgermeister

..... *Byrn*

Pflanzliste:**Äpfel:**

Winterrambour

Berlepsch

Berner Rosenapfel

Blenheim

Bohnapfel

Boskoop

Cox Orange

Goldrenette

Luxenburger Renette

Wiesenapfel

Horneburger

Nauxapfel

Gravensteiner

Goldparmäne

Birnen:

Alexander Lucas
Luxenburger
Clapps Liebling
Pastorenbirne
Jakobsbirnel
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Williams Christ

Zwetschgen:

Wangnheimer
Zimmers Hauszwetschge
Brühler Frühzwetschge

Kirschen/Mirabellen:

Hedelfinger Riesenkirsche
Mirabelle von Nancy