

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Hauptstraße - L 372 -" in der Ortsgemeinde Oberweiler im Tal

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5.5 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe (straßenseitig) darf 3.50 m nicht überschreiten

1.4 Lärmschutz

Durch den Ausbau der Straße erhöht sich der Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnhausbebauung nicht, so daß hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachform bezieht sich auf Haupt- und Nebengebäude

2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt 35° bis 48°
- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind bis maximal 1/3 der jeweiligen Wandfläche statthaft.

2.5 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 178 BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

a) innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen

Auf zu erstellenden Pflanzscheiben bzw. auf als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind innerörtlich sowie am Ortsein- und -ausgang folgende Bäume (Hochstämme) zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Rote Kastanie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tilia cordata	Winderinde

Diese Maßnahme ersetzt die zu rodenden Gehölze und dient zur besseren Einbindung der Ortsränder und der Straße in die Landschaft. Die neu entstehenden Böschungflächen werden mit Landschaftsrassen (einheimische Saatgutmischungen) eingesät. Damit lokale Pflanzenarten einwandern können, werden nur geringe Saatgutmengen ausgebracht.

Eine alte Trockenmauer im Ortsbereich wird nach Abschluß der Bauarbeiten wieder errichtet. Die Trockenmauer soll nicht verputzt werden, damit sich dort wieder Felsspaltenbewohner ansiedeln können.

b) außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen

Da ein funktionaler Ausgleich für die Neuversiegelung (ca. 0,1 ha) durch Entsiegelung innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches nicht in ausreichendem Umfang möglich ist, wird gemäß § 5 LPflG eine Ersatzmaßnahme durchgeführt. Dabei soll eine momentan intensiv genutzte Wiese in der Aue des Talbaches an der Gemarkungsgrenze zu Eßweiler extensiviert werden. Ziel ist die Entwicklung wechselfeuchter Standorte in der Aue des Talbaches, welche durch das stellenweise leichte Ausmulden des Geländes geschaffen werden sollen.

2.6 Einfriedungen, Auffüllungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Dies bezieht sich auf die neu auszuweisenden Bauflächen.

Im Zuge des Straßenbaues sind höhere Stützmauern erforderlich und somit zugelassen, wie aus der Planung ersichtlich.

Im Bereich der Gewässer ist ein Uferstreifen von mindestens 3 m Breite von jeglicher Bebauung, Auffüllung und fester Einzäunung freizuhalten, gemessen ab OK Böschungskante.

2.7 Straßenausbau

Die Hauptstraße wird mit einer Asphaltbetondecke ausgebaut mit Muldenrinne in Natursteinpflaster. Die Bürgersteige und angrenzenden Stichstraßen werden mit farblich abgesetztem Betonpflaster ausgebaut.

Oberweiler im Tal, den 24.12.1994

Schneider
(Ortsbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Oberweiler im Tal, den 09.01.1995



(Schneider)
Ortsbürgermeister
Schneider

