

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 297 "Obere Waldstraße"

Für den Bereich des Bebauungsplanes steht Löschwasser, solange die Wasserversorgung nicht unmittelbar von einem Hochbehälter erfolgt, nur in begrenzter Menge zur Verfügung. Zur Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes können im Plangebiet aufgrund des § 3 der LBauO nur Gebäude mit feuerbeständigen Außenwänden und harter Bedachung zugelassen werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, BBauG

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist der § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

2.1 Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, soweit sie Gebäude im Sinn des § 2 der LBauO sind und genehmigungspflichtig sind.

2.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bis max. 3,00 m Breite angelegt wird.

3. Höhenfestsetzungen

Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bei hangigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden max. 30 cm über dem Schnittpunkt der ungünstigsten Gebäudeseite mit dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden.

4. Baugestaltung gemäß § 123 LBauO

4.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit einem Versatz bis max. 1,2 m (gemessen zwischen dem tief- und hochliegenden First) zulässig.

4.2 Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte) dürfen in ihrer Breite insgesamt nicht mehr als 50 % der entsprechenden Front ausmachen. Sie müssen von den Giebelseiten mind. 1,5 m entfernt bleiben. Die senkrechte Höhe darf 1,5 m gemessen von Oberkante Dachhaut bis zum höchsten Punkt des Dachaufbaus nicht überschreiten.

4.3 Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkelfarbige Schiefer-, Kunstschiefer oder Dachpfannen verwendet werden.

4.4.1 Im reinen Wohngebiet (WR) ist ein Drempel von max. 75 cm über der Decke des EG zulässig. Dabei ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut maßgebend.

4.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Drempel über dem III Vollgeschoss unzulässig.

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt sind als Grün- und/oder Gartenflächen zu nutzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind die in der be-
liegenden Liste genannten Pflanzenarten zu berücksichtigen. Soweit sich auf den nicht über-
baubaren Grundstücksteilen Obstbäume befinden, sind diese wegen ihrer besonderen Be-
deutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Im Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Bau-
grenze sind Einfriedungen nur in Form lebender Hecken zulässig.

5.2 Pflanzenliste zur öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung zum Bebauungsplan
Nr. 29/ "Obere Waldstraße" in Heimbach Weis.

1. Baumarten

Acer-Arten
Aesculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Alnus-Arten
Carpinus betulus
Catalpa bignonioides
Corylus colurna
Fagus
Fraxinus-Arten
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Prunus-Arten
Quercus-Arten
Robinia-Arten
Sophora japonica
Sorbus-Arten
Tilia-Arten
sowie Obstbäume

5. Koniferen

Abies-Arten
Gingko biloba
Larix-Arten
Pinus-Arten
Tsuga canadensis
Taxus baccata
Chamaecyparis-Arten
Juniperus-Arten
Thuja

Ahorn
Roßkastanie
Götterbaum
Erlie
Hainbuche
Trompetenbaum
Baumhasel
Buche
Esche
Amberbaum
Tulpenbaum
Zierkirsche
Eiche
Scheinakazie
Schaubaum
Vogelbeere
Linde
Tanne
Gingko
Lärche
Kiefer
Nadelkiefer
Eibe
Scheinzypresse
Wacholder
Lebensbaum

2. Straucharten (niedrige Sträucher)

Berberis niedrige Sorten
Cotoneaster niedrige Sorten
Potentilla niedrige Sorten
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Rosa rugosa oder ähnlich
Symphoricarpos chen.
Hypericum-Arten

Sauerdorn
Zwergeispel
Fünffingerstrauch
Heckenkirsche
Mahonia
Apfelrose
Schneebeere
Johanniskraut

höhere Sträucher

Acer campestre
Acer ginnala
Alnus-Arten
Berberis-Arten
Caragana arborescens
Carpinus betulus
Cornus-Arten
Corylus avellana
Corilopsis-Arten
Cotoneaster-Arten
Euonymus-Arten
Ilex aquifolium
Ligustrum-Arten
Lonicera-Arten
Magnolia in Arten u. Sorten
Nothofagus antarctica
Parrotia persica
Potentilla fruticosa-Sorten
Prunus subhirtella u.ä.
Prunus laurocerasus-Sorten
Pyracantha-Sorten
Rhododendron-Arten u. Sorten
Rosa
Salix caprea u.ä.
Viburnum-Arten

Feldahorn
Feuerahorn
Erlie
Sauerdorn
Irisstrauch
Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Scheinhassel
Felsenrose
Spindelbaum
Stechpalme
Liguster
Heckenkirsche
Magnolien
Scheimbuche
Parrotie
Fünffingerstrauch
Frühlingkirsche
Kirschlorbeer
Feuerdorn
Rhododendron u. Azaleen
Wild- u. Parkrosen
Kätzchenweide
Schneeball

Blütensträucher wie Amelanchier, Deutzia, Forsythia, Hydran-
gea, Kolkwitzia, Philadelphus, Spiraea, Viburnum, Weigela,
Kerria, Syringa.

19. Aug. 1985

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz

5.3 Die in den öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Bäume sollen einen
maximalen Kronendurchmesser von 6 m nicht überschreiten und dem Wuchscharakter
einer Baumhasel gleichen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten
4 - 5 zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehm-
gung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit
einer Geldbusse bis zu 10.000,- DM geahndet werden.