

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 beiliegenden Liste genannten Pflanzenarten zu berücksichtigen. Soweit sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen Obstbäume befinden, sind diese wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Im Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze 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
 Ahorn
 Aesculus hippocastanum
 Roßkastanie
 Ailanthus altissima
 Götterbaum
 Alnus-Arten
 Erle
 Carpinus betulus
 Hainbuche
 Catalpa bignonioides
 Trompetenbaum
 Corylus colurna
 Baumhasel
 Fagus
 Buche
 Fraxinus-Arten
 Esche
 Liquidambar styraciflua
 Amberbaum
 Liriodendron tulipifera
 Tulpenbaum
 Prunus-Arten
 Zierkirsche
 Quercus-Arten
 Eiche
 Robinia-Arten
 Scheinakazie
 Sophora japonica
 Schaurbaum
 Sorbus-Arten
 Vogelbeere
 Tilia-Arten
 Linde
 sowie Obstbäume

5. Koniferen

Abies-Arten
 Tanne
 Ginkgo biloba
 Ginkgo
 Larix-Arten
 Lärche
 Pinus-Arten
 Kiefer
 Tsuga canadensis
 Hemlockstanne
 Taxus baccata
 Eibe
 Chamaecyparis-Arten
 Scheinzypresse
 Juniperus-Arten
 Wacholder
 Thuja
 Lebensbaum

2. Straucharten (niedrige Sträucher)

Berberis niedrige Sorten
 Sauerdorn
 Cotoneaster niedrige Sorten
 Zwergmispel
 Potentilla niedrige Sorten
 Fünffingerstrauch
 Ionicera pileata
 Heckenkirsche
 Mahonia aquifolium
 Mahonia
 Rosa rugosa oder ähnlich
 Apfelrose
 Symphoricarpos chen.
 Schneebeere
 Hypericum-Arten
 Johanniskraut

höhere Sträucher

Acer campestre
 Feldahorn
 Acer ginnala
 Feuerahorn
 Alnus-Arten
 Erle
 Berberis-Arten
 Sauerdorn
 Caragana arborescens
 Irbenstrauch
 Carpinus betulus
 Hainbuche
 Cornus-Arten
 Hartriegel
 Corylus avellana
 Haselnuß
 Corilopsis-Arten
 Scheinhasel
 Cotoneaster-Arten
 Felsenmispel
 Luonymus-Arten
 Spindelbaum
 Ilex aquifolium
 Stechpalme
 Ligustrum-Arten
 Liguster
 Ionicera-Arten
 Heckenkirsche
 Magnolia in Arten u. Sorten
 Magnolien
 Nothofagus antartica
 Scheinbuche
 Parrotia persica
 Parrotie
 Potentilla fruticosa-Sorten
 Fünffingerstrauch
 Prunus subhirtella u.ä.
 Frühlingkirsche
 Prunus laurocerasus-Sorten
 Kirschlorbeer
 Pyracantha-Sorten
 Feuerdorn
 Rhododendron-Arten u. Sorten
 Rhododendron u. Azaleen
 Rosa
 Wild- u. Parkrosen
 Salix caprea u.ä.
 Kätzchenweide
 Viburnum-Arten
 Schneeball

Blütensträucher wie Amelanchier, Deutzia, Forsythia, Hydrangea, 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 Genehmigung 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.