

T E X T - F E S T S E T Z U N G E N

zu dem Bebauungsplan "ASBACH-GEBÜCKSFELDCHEN"

Ausgefertigt:  
Wirges, 06.02.1992



*Schumann*  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1. Sondergebiet Verbrauchermarkt

1.2. Gewerbegebiete

1.2.1. Gewerbegebiet GE 1 - zulässig sind Anlagen und Einrichtungen gemäß § 8 (2) 1, 2, 3 BauNVO, als Ausnahmen sind zugelassen die Anlagen und Einrichtungen gemäß § 8 (3) 1, 2 BauNVO.

1.2.2. Gewerbegebiet GE 2

Gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie die in § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen zulässig.

1.3. Mischgebiete

1.3.1. Mischgebiet MI 1 - zulässig sind Anlagen und Einrichtungen gemäß § 6 (2) 1. - 7. BauNVO, Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.3.2. Mischgebiet MI 2 - einschränkend dürfen zwischen 19.00 Uhr abends und 7.00 Uhr morgens keine lärmverursachenden Tätigkeiten vorgenommen werden; gemessen an der äußeren Grenze des MI-Gebietes zum WA-Gebiet dürfen

tags max. 60 dBA

nachts max. 45 dBA

als sog. Mittelungsschallpegel nicht überschritten werden.



*Schumann*  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister

2. Maß der baulichen Nutzung:

	Geschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SO	III	0,8	1,6
GE	III	0,8	1,6
GE	IV	0,8	2,0
MI	II	0,4	0,8

Im Sondergebiet beträgt die max. zulässige Grundfläche 20 000 m<sup>2</sup>.

3. Bauweise:

Mischgebiet - offene Bauweise, gemäß Lageplaneintragung  
beschränkt auf

a. nur Einzelhäuser zulässig



b. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Gewerbegebiet, Sondergebiet - gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen  
Hochbauten mit einer Gebäude-  
länge über 50,00 m errichtet werden.

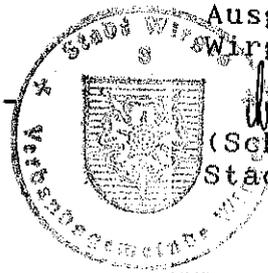
4. Stellplätze, Garagen:

Stellplätze ohne Überdachung sind auf den Baugrundstücken der  
MI-Gebiete nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in  
den seitlichen Bauwuchflächen zulässig.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und  
in einer der seitlichen Bauwuchflächen zulässig. Garagen sind  
auch in den Grundrißflächen der Baukörper und in den Kellerge-  
schossen gestattet. Benachbarte Garagen an der seitlichen Grund-  
stücksgrenze sollen in einer Flucht- und Höhenlage errichtet  
werden.

5. Nebenanlagen

gemäß § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten des Geltungs-  
bereiches zulässig, sie sind in den Standorten außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet.



6. Gebäudestellung:

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist die Gebäudestellung in der Anordnung der Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudelängsachse nicht festgelegt.

Für die Mischgebiete gilt, daß die Gebäudestellung sich der Anordnung der umgebenden Bebauung einfügt, dabei soll die Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zu einer der beiden Grundstückszwischengrenzen angeordnet werden.

7. Höhenlage der Gebäude:

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet wird die Höhenlage der Gebäude nicht festgelegt.

In den Mischgebieten dürfen die Gebäude mit OKF-EG (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) max. 0,60 m über der fertig ausgebauten Straßenhöhe errichtet werden, gemessen in der Gebäudemitte.

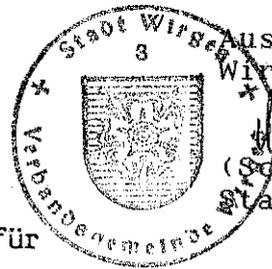
8. Böschungsflächen,

die straßenbaubedingt an den seitlichen Rändern der öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen, müssen von den privaten Grundeigentümern auf den Grundstücken geduldet werden. Sie sind angemessen flach abzuböschern und ausreichend gegen Abrutschen durch geeignete Bepflanzungen abzusichern. Die davon betroffenen Flächen verbleiben im Privateigentum.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Baugestaltung:

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sollen die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung gestalterisch angepaßt eingefügt werden, insbesondere in bezug auf die Fassadenausbildung, die Dachform und -eindeckung sowie die Dachneigung.



Ausgefertigt:  
Wirges, 06.02.1992

*(Handwritten Signature)*  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister

Im Bereich der Mischgebiete gilt für

- Dachform - Satteldach, Walmdach  
Flachdach bei Garagen
- Dachneigung - 25 ° - 30 ° ohne Dachausbau  
als Vollgeschoß  
35 ° - 45 ° mit Dachausbau  
als Vollgeschoß
- Dacheindeckung - dunkelgrau, schwarz,  
dunkelbraun, ziegelrot,  
großformatige Kunstschiefer- oder  
Metallplatten sind nicht zugelassen.
- Dachaufbauten - (Gaupen) nur bei Dachausbau als Voll-  
geschoß zulässig, auf max. 1/3 der  
Dachlänge mit mindestens je 2,50 m  
beiderseitigem Giebelabstand.
- Drempel - (Kniestock) nur bei Dachausbau als  
Vollgeschoß max. 0,75 m hoch, gemessen  
von OKF-Dachgeschoß bis UK-Fußpfette  
an der Außenwand.
- Fassadenflächen - sind in Putz oder Verblendmauerwerk  
auszuführen, teilweise in Sichtbeton,  
Holz- oder Schieferverschalung,  
zulässig jedoch keine Blech- oder Kunst-  
stoffplatten.
- Werbeanlagen - sind nur für den Eigenbedarf, nicht an  
Bäumen, Zäunen oder Vordächern, nicht  
auf Dachflächen, an Schornsteinen oder  
auf freistehenden Werbetafeln gestattet.

2. Einfriedungen:

Für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet gilt, daß die Einfriedungen nicht als geschlossene Mauern oder Wände und nicht höher als 2,00 m ausgeführt werden dürfen.



*Schumann*  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister

In den Mischgebieten dürfen neu zu errichtende Einfriedungen

- a. straßenseitig nur in Form von Hecken, Sträuchern, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder grünen Maschendrahtzäunen bis zu 1,00 m Höhe ausgeführt werden,
- b. auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Zäune mit beliebigem Material, jedoch nicht als geschlossene Mauern oder Holzzäune, sowie als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

### 3. Garagen

sind bezüglich der Bau- und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude in dem Material und in der Farbgebung anzupassen.

### 4. Grünordnung:

Die im Lageplan eingetragenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebote zur Anlage von Schutzstreifen und landschaftlichen Raumgliederungen sind mit bodenständigen Gehölzarten auszuführen. (s. Pflanzenliste als Anlage)

In den Mischgebieten sollen die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und eines befestigten, nicht überdachten Kfz.-Abstellplatzes je Wohnung (bei vorhandener Garage) als Grünanlage oder Rasenfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

An den Straßenecken darf die Bepflanzungshöhe in einem Winkelbereich von je 10,00 m ab Kreuzungsmitte entlang der Grundstücksseiten gemessen 0,70 m nicht übersteigen.

### C. Hinweise:

#### 1. Bodenfunde:

Historische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht bei dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege.

2. Schutzstreifen

der Stromversorgungs-(20 KV)-Freileitung sind bezüglich der geltenden Nutzungseinschränkungen zu beachten. Auskünfte hierzu erteilt die KEVAG Siershahn.

Rechtsgrundlagen des Textes:

1. Bauplanungsrecht: BBauG-Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl I, Seite 2256, ber. Seite 3617), zuletzt geändert am 06. 07. 1979.  
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I, Seite 1763).
2. Bauordnungsrecht: LBauO - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. 02. 1974 (GVBl., Seite 53) in der Fassung vom 20. 07. 1982 (GVBl., Seite 264).

bearbeitet:                   Planungsbüro für Bauleitplanung  
                                  Straßenverkehrstechnik und Erschließung  
                                  Dipl.-Ing. E. ROEDEL  
                                  Auf der Haide 6 - Telefon 02624 - 3692  
                                  5410 HÖHR-GRENZHAUSEN

Höhr-Grenzhausen, Dezember 1985

Ausgefertigt:  
Wirges, 06.02.1992

  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister



ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

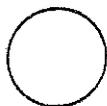
(§ 9 ABSATZ 1 NR. 25 A UND B, UND ABSATZ 6 BBAUG)

HIER: BESONDERES PFLANZGEBOT

Ausgefertigt:  
Wirges, 06.02.1992

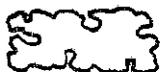


(Schumann)  
Stadtbürgermeister



EINZELGEHÖLZE I. ORDNUNG

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde



GEHÖLZPFLANZUNG II. UND III. ORDNUNG

3	%	Acer campestre	-	Feldahorn
5	%	Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
2	%	Betula pendula	-	Weißbirke
5	%	Carpinus betulus	-	Hainbuche
5	%	Cornus mas	-	Kornelkirsche
10	%	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
10	%	Corylus avellana	-	Haselnuß
10	%	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
5	%	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
5	%	Ligustrum vulgare	-	Liguster
3	%	Populus tremula	-	Zitterpappel
5	%	Prunus avium	-	Vogelkirsche
10	%	Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
5	%	Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
5	%	Rosa canina	-	Hundsrose
5	%	Sambucus nigra	-	Holunder
3	%	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
5	%	Viburnum opulus	-	Schneeball

UNTERPFLANZUNG

Hedera helix	-	Efeu
Rubus fruticosus	-	Brombeere

In den Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.  
60 - 80 % in Wohngebieten der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon 25 % für geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen.  
Einfriedungen sind (soweit nicht überhaupt entbehrlich) als lebende Hecken anzulegen.

Sichtdreiecke dürfen nicht überbaut werden.  
Die Bepflanzung in Sichtdreiecken darf die maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Parkplätze sind mit Gehölzen I. Ordnung zu durchgrünen.  
Je 20 PKW-Stellplätze ist ein Baum anzuordnen.

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen.  
Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (Gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (Siehe Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18 920 Oktober 1973).

Die konkrete Anordnung dieser Pflanzmaßnahmen ist im Freiflächenplan als Teil des Lageplanes gemäß § 2 (3) der Bauvorlagenverordnung vom 22.05.1977 bei jedem Bauantrag nachzuweisen.

Ausgefertigt:  
Wirges, 06.02.1992

  
(Schumann)  
Stadtbürgermeister

