

**TEXTFESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DER
ORTSGEMEINDE OBERWEILER, TEILGEBIET "GILLENPESCHEN"**

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der **Geltungsbereich** umfasst eine Gesamtfläche von ca. **13.000 M2** und erstreckt sich auf Teile der Flur 5 der Gemarkung Oberweiler. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage festgesetzt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches mit der Bezeichnung

"Mischgebiet (M1)

gern. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gern. § 6 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16,17 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

3.1 VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO)
Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf

"11" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

**3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL,
ZULÄSSIGE
GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

0,3

festgesetzt.

3.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich auf

0,6

festgesetzt.

3.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

und

nur Einzelhäuser zulässig: "E"

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

4.1 BAUGRENZEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in ihrer neuesten Fassung.

4.2 BEBAUUNGSTIEFE

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen werden. Siehe hierzu B.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1, Satz 21 BauGB)

5.1 LEITUNGSRECHT DES RWE

Das Flurstück 26 wird von einer 20 kV-Freileitung gekreuzt. Beiderseitig dieser Trasse sind Flächen in einer Breite von jeweils 7,50 Meter freizuhalten. Die höchstzulässigen Sicherheitsabstände sind mit dem RWE vor Einreichung der Baugesuche abzustimmen.

Der Versorgungsträger RWE erklärt sich bereit, im Falle eines Baugesuches die Leitungsführung so abzuändern, dass die geplanten Bauvorhaben nicht behindert werden. Die neue Leitungsführung wird damit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5.2 FREIHALTUNG VON SICHTFELDERN AN STRASSEINMÜNDUNGEN

Die im Plan eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße zur K 69 sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße und bei Anordnung von unmittelbaren Zufahrten zur K 69, sind vor der Fahrbahn bzw. vor dem Gehweg

Wasserrinnen anzuordnen, so dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn der K 69 gelangen kann.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 1-Bau0)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN (§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren. Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in der Form von Car-Ports, sind nicht zugelassen.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen. Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet werden.

1.3 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im von den Erschließungsstraßen abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

Satteldächern

zugelassen.

Ausnahme:

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol () gekennzeichnet.

Die maximal zulässigen Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: 50 cm (einschließlich Regenrinne)
Ortgangseitig: 25 cm (Satteldächer).

2. Dachneigung

Die Dachneigung muss

mindestens 35° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen

3. Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 Meter, gerechnet von Oberkante Dachgeschoss-Fußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenwand. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn unterschiedliche Giebelbreiten vorliegen.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der First- bzw. Traufhöhe betragen.

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und wahlweise in den Farben:

"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"
auszuführen.

6. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hell gestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff, stark strukturierte Putzoberflächen sowie Klinkerverblendungen.

Zugelassen sind Holzverkleidungen, deren Anteil 20 % der Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

7. Gestaltung der Zufahrten und Wege

Die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw-Steiflächen sind in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen.

Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder undurchlässig verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Satz 25 BauGB)

1. GELÄNDEMDELLIERUNG

Geländemodellierungen sind innerhalb von Grundstücken nur zur Anpassung an EG und Straßenhöhen durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 zugelassen.

2. BÖSCHUNGEN

Böschungen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen

3. ZÄUNE

Zäune sind als Maschendraht- oder Staketenzäune zugelassen.

3.1 an öffentlichen Wegen bis 1,00 m hoch, 1,00 - 1,50 m von der Grenze zurückgesetzt und beiderseits bepflanzt.

3.2 Zwischen Grundstücken auf der Grenze bis 1,20 m hoch, beiderseits bepflanzt.

4. OBERFLÄCHENFLÄCHENWASSER

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. zur Garten- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung). Überschüssiges Niederschlagswasser ist in Sickerlöchern dem Grundwasser zuzuführen.

5. GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNGEN

Die nicht überbauten Grundflächen der Grundstücke sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze für KFZ - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die eingezeichneten Bäume sind der Größenordnung entsprechend vorgeschrieben. Standorte können geringfügig verändert werden.

Zufahrten zu den Häusern sind an die vorhandene oder vorgegebene Baumbepflanzung anzupassen.

Je 250 m² überschrittene unbebaute Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

2 Laub- oder Obstbäume 11. Ordnung

und

5 Zier- oder Obststräucher

6. PFLANZUNGEN

6.1 Allgemein

Eine Anpflanzung von Koniferen im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. In den rückwärtigen Bereichen darf ihr Anteil 10% nicht überschreiten.

- 6.2** Der öffentliche Bereich von 3,00 m Breite entlang der Hauptstraße ist mit Laubbäumen 1. Ordnung, Abstand 12,0 m, zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1). Als Unterwuchs ist eine Grasansaat vorzunehmen.

Im Abstand von 1,00 m von ihrer südlichen Grenze sind auf Flurstück 16 (geplantes Dorfgemeinschaftshaus) 3 Laubbäume 1. Ordnung, Abstand voneinander =12,0 m, zu pflanzen.

In Fortführung bereits vorhandener Bäume sind auf Parzelle 26 als Grenzbeplantung zur freien Landschaft Obstbäume 11. Ordnung (Pflanzliste 2), Abstand 10,0 m, zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine Grasansaat vorzunehmen.

Am westlichen und nördlichen Rand des Flurstücks 16 ist als Grenzbeplantung auf einem 3 m breiten Streifen eine Beplantung mit Bäumen und Gehölzen vorzunehmen.

Als Schutzpflanzung zum Friedhof ist auf einem 5 m breiten Streifen (private Fläche) eine Beplantung mit Bäumen 11. Ordnung (Pflanzliste 2) und mit einheimischen Gehölzen (Pflanzliste 3) anzulegen.

- 6.3** Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Abpflanzung von bis zu 2 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind einheimische Gehölze (Pflanzliste 3) oder Obststräucher.

7. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Bäume I. Ordnung ca. 12 m Durchmesser

Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	entlang der Hauptstraße Südgrenze FS 16
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	

Pflanzliste 2 Bäume II. Ordnung ca. 10 m Durchmesser

Apfelhochstämme	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Birnenhochstämme
	<i>Juglans regia</i>	
Feldahorn	<i>Acer campreste</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	

Pflanzliste 3 Gehölze

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus Spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Oberweiler, Teilgebiet "Gillenpeschen".

Oberweiler, den 15.10.1993
Jakob Herrmann
Ortsbürgermeister
