

BEBAUUNGSPLAN

" auf Hasselt " 1. F¹

Ortsgemeinde Rittersdorf

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 1 der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die Kleintierhaltung. Sie wird in der Weise eingeschränkt, daß stark geruchsbelästigende Kleintierhaltung, wie z.B. Schweinehaltung, ausgeschlossen ist; dies geschieht mit Rücksicht auf die stark verdichtete Bauweise.

Untergeordnete Gebäude wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleintierställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

Die Errichtung dieser Gebäude hat im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde stattzufinden.

2.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für das ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" (WA) höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ	
I	0,4	0,8	2-gesch. 25 Grad - 45 Grad
II	0,25	0,5	1-gesch. 20 Grad - 45 Grad

Die festgesetzten Höchstwerte gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt werden.

3.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Bereich I

Die Sockelhöhe an der Vorderfront der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche (Bürgersteig) bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel max. 35 cm betragen.

Maßgebend ist Schnittpunkt Straße in Grundstücksmittle OK Bordstein.

Bereich II

Im Bereich II ist die Höhe OK Fußboden EG auf max. 0,5 m, die Traufhöhe auf 4,00 m und die Firsthöhe auf max. 10 m, gemessen vom Schnittpunkt Grundstücksmitte auf Straße OK Bordstein, festgesetzt.

4.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der Abstand zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß in jedem Fall mind. 5,0 m betragen.

Garagen sind im Gebäude zu integrieren oder in Massivbaueise als eigener Baukörper mit geneigtem Sattel- oder Walmdach zu erstellen.

5.

Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

6.

Verkehrsflächen

Am Eingang des Baugebietes wird als verkehrsberuhigende Maßnahme eine Fahrbahnverengung eingebaut.

7.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Planbereich 2 werden die Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der ausgebauten Erschließungsstraße auf den Baugrundstücken verlegt. Hierfür ist ein 3,0 m breiter Streifen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.

Gestaltung von Dächern

1.1.

Zulässig sind Sattel-, Walm- u. Krüppelwalmdächer

1.2.

Die zulässige Dachneigung beträgt im Bereich I 25-45 °
und im Bereich II 20-45 °.

- 1.3 Drempelembildungen bei zweigeschossigen Gebäuden sind unzulässig.
- 1.4 Als Dacheindeckung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Als Eindeckungsfarben werden dunkelfarbige und schwarze Materialien, sowie bei Ziegeleindeckung naurrote Farbtöne zugelassen.
- 1.5 Dachaufbauten sind zulässig. Einzelgauben bzw. Gaubenbänder müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der nächsten Giebel- oder vergleichbaren Außenwand einhalten, wobei die Gesamtlänge der Gaubenbänder höchstens 2/3 der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf.

2.

Putz- und Fassadenverkleidungen

Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Ortsübliche Verklinkerungen sind zulässig. Holzverschalungen und Schieferverkleidungen sind nur partiell zulässig. Glasierte Keramikplatten und Kunststoff-Fassaden als Putz- und Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1.

Gestalterische Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB, i. B. mit §86 Abs. 6 LBauO.

- 1.1 Sockel -und Sichtschutzmauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zulässig sind Laubholzhecken, Natursteinmauern, Staketenzäune bis 1,20 m Höhe. Maschendrahtzäune bis 2.00 m Höhe sind zulässig bei Einbindung in eine Strauchpflanzung.
- 1.2 Böschungen von erforderlichen Aufschüttungen an Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Gehölzen gemäß nachst. Aufstellung zu bepflanzen.
Böschungs-Neigung: max. 1:1,5
- 1.3

Die Verkehrsflächen sind in Absprache mit den Anliegern verkehrsberuhigt auszubauen und mit hochstämmigen Alleebäumen zu begrünen.

- 1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als dies zum Geländeausgleich erforderlich ist.

2.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1) 20 BauGB

- 2.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

- 2.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3, abzuschieben, bauseits auf Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.

- 2.3 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

- 2.4 Eine Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig.
Alle Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. sandgeschlämmte Decke.

- 2.5 Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist nach Möglichkeit zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden bzw. über einen Gartenteich o. ä. einer Versickerung zuzuleiten.

- 2.6 Die Straßen im B-Plangebiet sind durch Herstellung von Baumquartieren verkehrsberuhigt auszubauen. Pestizideinsatz auf öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig. Wiesen sind, soweit nicht als Spielwiesen ausgebildet, extensiv zu pflegen, d.h. ein - bis zweischürige Mahd, Abtransport des Mähguts, keine Düngung.

- 2.7 Die Sichtschutzpflanzungen am südlichen und östlichen Ortsrand sind mehrstufig aufzubauen. Die Gehölzpflanzungen sind 3-reihig unter Verwendung der Gehölzarten gemäß 3.2.1 und 3.2.3 herzustellen.
Anteil Bäume : 10 - 20 %
Anteil Sträucher: 80 - 90%

Die Sichtschutzpflanzungen sind in einem qualifizierten Bepflanzungsplan darzustellen.

2.8

Sichtschutzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

2.9

Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten. Die Pflege der Flächen zwischen Erschließungsstraße und L 12 ist sicherzustellen.

2.10

Die im Norden zwischen Erschließungsstraße und L 12 liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch extensive Mahd der Magerrasen zwischen den Gehölzstreifen, max. 2x jährlich zu pflegen. Die 1. Mahd ist Ende Juni/Anfang Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen.

3.

Pflanzbindungen gem. §9 (1) 25 BauGB

3.1

Auf der südlich der Erschließungsstraße liegenden Fläche (Plangebiet II) ist pro Grundstück ein hochstämmiger Baum gemäß Ziffer 3.2.1 oder 3.2.2 zu pflanzen. Im Plangebiet I ist östlich der Erschließungsstraße pro Grundstück im Vorgartenbereich ein Hochstämmiger Baum gemäß Ziffer 3.2.1 oder 3.2.2 zu pflanzen.

3.2

Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu verwenden:

3.2.1 Einzelbäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

im privaten Bereich sind auch hochstämmige Obstbäume gemäß 3.2.2 zulässig

3.2.2 Obstbäume

- Kirsche
- Pflaume

- Walnuß
- Apfel
- Birne

3.2.3 Sträucher

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Liguster (*Ligustrum*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

3.2.4

Im Vorgarten und Straßenbereich nicht zulässig sind:

- die flächige Verwendung von Bodendeckern asiatischer Herkunft,
- Nadelgehölze für Einfriedungen.

3.3

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

-im öffentlichen Bereich:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 16 - 18

Heister: 2xv, 150 - 200

Sträucher: 2xv, 100 - 150

- im privaten Bereich

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12-14

Heister und Sträucher: 2xv, 100 - 150

3.4

Zur Wandbegrünung wird vorgeschlagen

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitschii)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Geißblattarten (*Lonicera spec.*)
- Clematis - Arten

5.

Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Ortsgemeinde Rittersdorf
Bebauungsplan "Auf Hasselt"

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde
Ausnahmen und Befreiungen zu vorgehen.
Festsetzungen erteilen.

Rittersdorf, den 30/07/13
Der Ortsbürgermeister:

