

Stadt Bad Marienberg
Verbandsgemeinde Bad Marienberg

T e x t f e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan 'Hinter Hoffmanns Haus' der Stadt
Bad Marienberg, Ortsteil Langenbach

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29.6.1960 (BGBL. I S. 341)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBL I, S. 1237, ber. 1. Jan. 1969).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, Planz VO) vom 19.1.1965 (BGBL I, S. 21) BGBL III 213-1-3
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBL S. 53)

Textfestsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.11 Art der baulichen Nutzung

- a) Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

1.12 Ausnahmen

Nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

entsprechend den Planunterlagen wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstwert festgesetzt.

1.14 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1e BBauG, §§ 12 und 21a BauNVO, §§ 17 Abs. 7, 71 LBO, Rd. Erl.d.M.f.Fin. u. Wiederaufbau vom 18. Mai 1968- Min.Bl. Spalte 581-)

Für den gesamten Planbereich ist je Wohneinheit eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Bauwuch zu errichten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Grenzbebauung ist zulässig. Bei Errichtung von beiderseitigen Garagen an einer gemeinsamen Parzellengrenze sind die Garagen nach Lage und äußerer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

1.6 Sonstige Festsetzungen

Den Belangen der Landschaftspflege wird durch gezielte Grünordnungsmaßnahmen im Bereich des Reinen Wohngebietes WR Rechnung getragen. Diese Maßnahmen untergliedern sich wie folgt:

- 1.) Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern im Vorgartenbereich.
- 2.) Die Bindung, Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Grüngürtels entlang der Schwarzen Nister auf der Nordwestseite des Bebauungsgebietes.

3.) Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumarten.

4.) Einzelbäume im Bereich des Kinderspielplatzes
Je Vorgarten ist mind. 1 Stück der nachfolgenden Holzarten zu pflanzen und zu pflegen. Der Standort der Gehölze ist auf die Zuwegung zu den Gebäuden, auf die Stellung der Gebäude und auf die in dem Vorgartenbereich einzubeziehenden Stellplätze abzustimmen.

zu 1.) Es werden ausschließlich folgende Straucharten verwandt:

Hasel, Roter Hartriegel, Woll. Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schott. Zaunrose, Apfelrose sowie weitere Strauchrosen in Arten und Sorten.

Die Straucharten sind in Gruppen von ca. 3 Stück einer Art zu pflanzen. Außerhalb des Bereiches der Freileitung können Baumarten eingestreut werden. Hier sind zu verwenden: Eberesche, Mehlbeere, Sandbirke, Hainbuche, Feldahorn, Feuerahorn, Eschenahorn, Zierapfel, Zierkirsche, Sanddorn u.a. Gehölze nach Arten und Sorten.

zu 2.) Der bestehende Grüngürtel entlang der Schwarzen Nister i.d. Hauptsache aus Weiden und Grauerlen, ist mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen, damit eine natürliche Ufersicherung für die Zukunft gewährleistet ist.

Hier sind zu verwenden:

Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Roterle, Grauerle, Sandbirke, Gemeine Esche, Zitterpappel, Feldulme, Sanddorn u.a. Gehölze nach Arten und Sorte.

zu 3.) Baumarten I. Ordnung außerhalb des Bereiches der Freileitungen:

Bergahorn, Vogelkirsche, Bergulme

Bäume II. Ordnung und Straucharten wie 1.)

zu 4.) Die Baumscheiben sind in ausreichender Größe (mindestens 1,5 x 1,5 m) in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Baumart: Bergahorn

Als lebende Hecken zur Einfriedung der Grundstücke werden folgende Pflanzarten vorgeschlagen:

Liguster, Fünffingerstrauch, Berberitze in Arten, Feuerdorn, Heckenkirsche und Hainbuche.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Als Dachformen sind für das Plangebiet

- a) Satteldächer
- b) Walmdächer
- c) Flachdächer

zugelassen.

Die Dachneigung bei a + b darf maximal 35° betragen.

Dachaufbauten und Kniestock (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen, letztere bis zu einer max. Höhe von 0,90 m.

2.2 Als Dachdeckung wird für Flachdächer vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden. Für die übrigen Dachformen sind Ziegel oder naturschieferfarbene Asbestzement- bzw. PVC-Platten zu verwenden. Dabei sind die Bestimmungen nach § 40 LBO zu beachten.

2.3 Die unbebauten Flächen zwischen den Straßen und den Gebäuden sind als Ziergärten anzulegen. Detailangaben hierzu siehe Ziff. 1.6.

Bei Errichtung von Stellplätzen ist die Einbeziehung dieser Plätze in die Ziergartenfläche anzustreben.

- 2.4 Massive Mauern sind, sofern sie nicht die Funktion einer Stützmauer erfüllen, zur Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zugelassen. Auf der Straßenseite werden zur Einfriedung generell winterharte Naturhecken oder naturbelassene Holzzäune in Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus waagerechten Derbstangen oder -brettern empfohlen. Die Hölzer können mit lasierendem Holzschutzmittel behandelt werden. Die zu verwendenden Pflanzenarten (Hecken) siehe Ziff. 1.6. Die Höhe der Einfriedung darf 0,90 m nicht überschreiten.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

entfallen

Bad Marienberg, den 3.10.1975



[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister