

Textfestsetzungen gem. § 9 (BBauG vom 18.8.1976)

1. Planbereich

Der Planbereich umfaßt folgende Flurstücke:

<u>Flur 2</u>	Parzelle	49/10	Weg		
		49/11	"		
		49/12	"		
		49/13	"		
		49/14	"		
		101/49	"	teilw.	
		102/49	"	"	
		49/5			
		49/7			
<u>Flur 6</u>	Parzelle	152		75/10	
		137		75/11	
		138		75/12	
		139		126	teilw.
		140		83	"
		141		82/18	
		142		82/19	
		143		82/20	
		144		82/21	
		244/145		82/22	
		245/145		82/6	
		146		82/7	
		136/1	teilw.	82/24	
		225	Weg, teilw.	82/25	
		75/1		82/26	
		75/2		82/27	
		75/3		83/3	Weg
		75/4		82/4	
		75/5		82/13	
		75/6		82/14	
		75/7		82/15	
		75/8		82/12	Weg
		75/9		69/1	

<u>Flur 6</u>	Parzelle	82/2	
		82/10	
		82/11	
		262/55	Weg
		252/55	"
		266/80	"
		265/79	"
		264/78	"
		263/77	"
		80/1	"
		80/2	
		65/1	
		56	
		250/70	teilw.
		70/1	
		70/2	
		71	
		72	
		73	
		74	

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Planbereiches wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) gem. den §§ 4 und 6 der BauNVO vom 15.9.1977 ausgewiesen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 zeichnerisch festgelegt.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Garagen und Nebengebäuden, deren Zulässigkeit sich im übrigen nach den Bestimmungen der LBauO Rheinland - Pfalz richtet, wobei diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenze haben müssen.

5. Dachformen

Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig.

Die max. Dachneigung bei Walm- und Satteldächern beträgt 45° . Drenpel werden nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zugelassen.

6. Baugrundstück unter 20 KV-Leitung (I)

Im Bereich des Schutzstreifens der vorh. 20 KV-Freileitung ist ein mit (I) kenntlich gemachtes Grundstück ausgewiesen.

Für dieses Baugrundstück wird eine 1-gesch. Bebauung festgesetzt.

Entsprechend den VDE-Vorschriften muß zwischen dem Leiterseil und dem zu errichtenden Gebäude ein Sicherheitsabstand von 3,0 m - unter Berücksichtigung des

größten Durchhanges (bei + 40°C bzw. - 5°C + Zus.) - eingehalten werden.

Die Höhe des im Bereich der vorhandenen 20 KV-Freileitung noch geplanten Gebäudes ist vor Baubeginn mit der KEVAG festzusetzen.

Das Kreuzungsfeld ist mit "erhöhter Sicherheit" umzurüsten.

Bei den darüberliegenden Grundstücken im Bereich der Altparzellen 144 bis 146 schließen die seitlichen Baugrenzen mit dem von der KEVAG angegebenen Sicherheitsstreifen ab.

Sofern die dort geplanten Gebäude die v.g. Bedingungen bezüglich des Sicherheitsabstandes erfüllen, können die eingetragenen seitlichen Baugrenzen im Einvernehmen mit der KEVAG überschritten werden.

7. Zulässige Wohneinheiten im WA - Gebiet

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück = 2.

8. Bepflanzung

Anpflanzungen innerhalb des im Plan ausgewiesenen Sichtdreieckes dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Planstraße nicht überschreiten.

9. Einfriedigungen

Einfriedigungen sollen mit lebenden Hecken oder Holzzäunen erfolgen.

Massive Mauern zur Straßenfront sind bis zu einer Höhe von 0.50 m über Oberkante Bürgersteig zulässig.

10. Kinderspielplatz

Die Ortsgemeinde Nisterau beabsichtigt unterhalb des Dorfgemeinschaftshauses (ehem. Schule) neben Bolz-, Sportplatz u. dgl. auch einen für beide Ortsteile zentral gelegenen Kinderspielplatz anzulegen. Aus diesem Grunde wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes verzichtet.

11. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Wohnstraße "A"	Bürgersteig	1.50 m
	Fahrbahn	5.50 m
	Bürgersteig	1.50 m
	<hr/>	
	Gesamtbreite	8.50 m
Wohnstraße "B" mit Wendeplatz	Bürgersteig	1.50 m
	Fahrbahn	5.00 m
	Schrammbord	0.50 m
	<hr/>	
	Gesamtbreite	7.00 m

Die bei der Herstellung der neuen Verkehrsflächen durch die Gegebenheiten des Geländes teilweise erforderlichen Böschungen sind von den angrenzenden Anliegern auf den

Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung dieser Böschungen verbleibt beim Grundeigentümer.

Der vorhandene und ausgebaute "Flurweg" im östlichen Planbereich erhält zusätzlich einen Gehweg und wird mit einer Gesamtbreite von 7.00 m ausgewiesen.

Der vorhandene und bituminös befestigte "Schulweg" erhält eine Breite von 6.00 bis 6.50 m und wird zwischen L 293 und der Wohnstraße "A" als Einbahnstraße ausgewiesen.

Der "Schulweg" dient nicht als Anliegerstraße für das geplante Wohngebiet.

12. Die Grundstücke westlich des Wendeplatzes der Wohnstraße B sowie die vier ersten Grundstücke südlich der Wohnstraße A, beginnend bei Flurstück Nr. 75/1, sind wegen des in der Nähe vorhandenen ehemaligen Bergbaugebietes mit entsprechend der Auflast berechneten stahlarmierten Bodenplatten zu versehen.