

Textliche Festsetzung

zur Bebauungsplanerweiterung "Am Kasdorfer Weg II" der Ortsge-
meinde H a i n a u

o1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zeichnerisch ge-
kennzeichnet durch eine dicke, unterbrochene, schwarze
Linie.

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Hainau Flur 3 -Bereich "Am Kasdorfer Weg und
Wiegandsgarten"-

Flurstück-Nr.: 78 tlw., 79 tlw., 80 tlw., 136 Weg tlw., 82/3,
82/2, 82/1, 81/2, 83/3, 83/1, 85/2, 85/1 tlw.

Flur 5

Flurstücke-Nr.: 76 Weg tlw., 19 tlw., 20, 77 tlw. und 21 tlw.

o2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen werden gemäß § 1 Abs.
3 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohnge-
biet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1-3
BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Die
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6 BauNVO sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig
(§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschoß-
flächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind in der Plan-
zeichnung angegeben. Das zulässige Maß darf nicht
überschritten werden, auch dann nicht, wenn die im Plan fest-
gesetzten überbaubaren Flächen dieses Maß überschreiten
sollten. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach § 2 Abs.
4 LBauO auf ihre Zahl angerechnet werden. Eine Überschreitung
der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um
ein durch die natürliche Geländeverhältnisse bedingtes
talseitiges Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) Ziffer 2 LBauO
handelt.

o3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Die
Bestimmungen nach dem § 8 LBauO in der jeweilig geltenden
Fassung ist zwingend einzuhalten, unabhängig von den im Plan
festgesetzten überbaubaren Flächen.

o4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Nur auf den mit Baugrenzen umgrenzten Flächen dürfen bauliche Anlagen errichtet werden.

o5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a Baugesetzbuch

5.1 Vorgartengestaltung

Die unbebauten Flächen der im Plan dargestellten Vorgartenflächen und die unbebauten Abstandflächen der bebauten Grundstücke, außer den erforderlichen Zugängen und Zufahrten, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

Entsprechend den Planeintragungen ist pro Grundstück ein Laubbaum der I. Größenordnung im Vorgartenbereich anzupflanzen.

5.2 Die unbebauten und nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen können als Nutzgarten oder Grünflächen wie folgt angelegt werden.

o1. An der Nordseite der neuen Bebauung ist Bereich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, wie auch an der Ost- und Südseite, entlang der Baugrenze, eine 5 m breite Feldhecke anzupflanzen.

Diese Feldhecke baut sich auf folgenden Gehölzen auf:

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m.

Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hagebutte	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Woll.Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Holunder	-	Sambucus nigra
Schwarzdorn	-	Prunus spinosa
Feldahorn	-	Acer campestre

o2. Zur Pflanzung der Obsthochstämme sind Apfel-, Birnen- und Süßkirschenhochstämme zu verwenden.

Die einreihige Pflanzung von Obsthochstämmen entlang der Grenzen zur vorhandenen Bebauung als Minderung des Eingriffs.

Als später ortsbildprägende Großbäume sind nachfolgende Gehölze zu pflanzen:

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Esche	-	Fraxinus exelsior
Walnuß	-	Juglans regia
Eberesche	-	Sorbus aucuparia.

Hiervon sind ca. 25 Stück an der äußeren Baugebietsgrenze, innerhalb der Feldhecke und im Bereich der neuen Erschließungsstraße zur Minderung des Eingriffs zu pflanzen.

5.3 Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz einzuhalten.

o6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Baugesetzbuch

6.1 Die Firstrichtungen sind im Plan verbindlich festgelegt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

6.2 Die sichtbaren Sockelhöhen gemäß Festlegung in der Planzeichnung dürfen nicht überschritten werden, gemessen von Oberkante an den Baukörper angrenzendem Gelände bis Oberkante Geschoßfußboden.

Höhere Sockel, die sich durch die Geländebeziehungen ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen zu verdecken.

o7. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch

Die Garagen können nur innerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten bebaubaren Flächen errichtet werden. Einmal als freistehende eingeschossige Gebäude in der Abstandfläche auf nur einer Grundstücksgrenze oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude.

Die Anordnung von Garagen in Unter- oder Kellergeschossen ist nur dann zulässig, wenn die gefahrlose Zufahrt gesichert und das Einfahrtsgefälle nicht mehr als 10 % beträgt. Weiterhin ist vor allen Garagen eine Stellplatzfläche von mindestens 5,50 m, gemessen von Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Garage, einzuhalten. Garagen können auch in den straßenseitigen Grünflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Die Anordnung freistehender Garagen auf den der Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksflächen und seitlichen Abstandsflächen, außerhalb der überbaubaren Flächen, kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

o8. Nebenanlagen § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die für sich allein keine Daseinsberechtigung haben und dem Nutzungszwecke der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche - außer im Vorgartenbereich - zulässig, wenn private und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung von Mülltonnenschränken im Vorgartenbereich ist gestattet, wenn sie in die gärtnerisch anzulegende Fläche eingebunden werden.

o9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO vom 28.Nov.1986

9.1 Dachgestaltung
Dachform:

Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Abweichend hiervon sind für Garagen auch Flachdächer zulässig. Dachgaupen sind zulässig nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35°.

Dachneigung:

20° bis 50°

Flachdächer der Garagen können bekieselt werden.

Kniestock (Drempel)

Die zulässige Drempelhöhe darf max. 0,80 m betragen, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Fußpfette der Dachkonstruktion am Schnittpunkt mit der Hauptaußenwandfläche.

Dachaufbauten und Erker

Dachaufbauten sind auf jeder Seite der Dachfläche zulässig. Die Gaupen sind mit mindestens 1 m Abstand von der giebelseitigen Gebäudeaußenkante zulässig. Die Abdeckung und

die Außenfläche der Gaupen sind in Material und Farbgebung der Hauptdachfläche auszuführen.
Erker sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur dunkel farbenes Material (Natur-Kunstschiefer, dunkel engoblierte Dachpfannen usw.) verwandt werden.

9.2 Gebäudeaußenseiten

Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt werden. Nicht materialgerechte Baustoffe, die sich verunstaltend auf das Ortsbild auswirken, sind unzulässig.

9.3 Antennen

Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie nicht verunstaltend wirken.
Sichtbare, freihängende Antennenleitungen an den Außenwänden baulicher Anlagen sind unzulässig.

10. Abgrenzung und Einfriedigungen von Grundstücken

§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit der LBauO
§ 86 I Ziff. 3

Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m in Form von Holz- und Metallzäunen (außer Drahtgeflecht) und Hecken zulässig, wobei der massive Teil max. 0,50 m hoch sein darf. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wobei der massive Teil max. 0,50 m hoch sein darf.

Aufgestellt:

5428 Nastätten, den 30. APR. 1992
Verbandsgemeindeverwaltung
Nastätten

tr. S.

(Züls)
Techn. Angestellter

Ausgefertigt:

5429 Hainau, den 30. APR. 1992
Ortsgemeinde H a i n a u

(Brauch) *Brauch*
Ortsbürgermeister

