

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Bergstraße" in der Ortsgemeinde Niederkirchen,  
Ortsteil Heimkirchen

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN  
FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT  
DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG  
UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM  
23.01.90.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Gemäß § 5 BauNVO.

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal  
40 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen  
(straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusam-  
menhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze  
für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs  
gewährleistet ist.

b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen  
zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens  
5,0 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs  
gewährleistet ist.

c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen  
Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn  
als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die  
Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung in dem Bebauungsplan verbindlich. Dies  
gilt nicht für Anbauten (Garagen und untergeordnete Nebenanlagen).

#### 1.4 Gebäudehöhen

Die Wohngebäude sind maximal als zweigeschossige Gebäude zulässig. Die  
jeweilige Geschoßhöhe beträgt maximal 3,25 m.

### 1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig.
- d) Die Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren.

### 1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1,0 m gestattet.

### 1.7 Grünordnerische Maßnahmen

#### 1.7.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- a) Folgende Fläche ist zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) vorgesehen:

- Obstweide zwischen Bachaue und Baugrenze. Diese Fläche wird mit Sträuchern bepflanzt. Folgende Arten eignen sich für diesen Standort:

Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina

- b) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gem. § 5 Abs. 1 LPfIG

- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und getrennt vom mineralischen Gemisch zu lagern. Der Oberboden wie auch das Material der Bodenklassen 2 bis 5 soll im Baugebiet wiederverwendet werden.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze sollen z. B. mit breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder mit befestigten Fahrspuren in Fahrzeugbreite gestaltet werden. Befestigte Eingangsbereiche u. ä. sind auf das für die Funktionalität notwendige Maß zu beschränken (§ 86 LBauO).

c) Auf den privaten Flächen sollen folgende grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durchgeführt werden:

- In die Gärten sind einheimische Stauden zu integrieren. Folgende Liste zeigt eine Auswahl von geeigneten Pflanzenarten:

Wiesenschafgarbe	Achillea millefolium
Odermennig	Agrimonia eupatoria
Akelei	Aquilegia vulgaris
Geißbart	Arunus dioicus
Knäuelglockenblume	Campanula glomerata
Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Großblütiger Fingerhut	Digitalis grandiflora
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gemeine Nachtkerze	Oeudothera biemis
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Großblättrige Königskerze	Verbascum densiflorum
Blauer Eisenhut	Aconitum napellus

Eine Reihung bzw. ein flächiger Besatz von Koniferen soll unterbleiben.

- Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Fläche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten eignen sich:

*mittelgroße Bäume (10 - 20 m)*

Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	Malus spec., Prunus spec., Pyrus spec. u. a.

*kleine Bäume (< 10 m)*

Feldahorn	Acer campestre
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigatus
Steinweichsel	Prunus mahaleb

*Sträucher*

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Einheimische Wildrosen	z. B. Rosa arvensis
	Rosa corymbifera
	Rosa majalis

### 1.7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Folgende Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vorgesehen:

- Flurstück "In der Gelbach", Nr. 475

Das Flurstück umfaßt eine Fläche von 2,06 ha, davon werden ca. 1,26 ha zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beansprucht.

Die Vegetation, die sich durch die Verbrachung eingestellt hat, soll durch maximal zwei Mahdtermine im Jahr oder durch extensive Beweidung in Extensiv-Dauergrünland umgewandelt werden. Des weiteren ist es vorgesehen, auf dieser Fläche 22 Obstbäume zu pflanzen (Pflanzabstand: 10 x 12 m). Geeignete Sorten sind:

Kaiser Wilhelm  
Roter Eiserapfel  
Gravensteiner  
Roter Boskoop  
Winterrambour  
Kohlapfel  
Siebenschläfer

### **1.8 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Für das Baugebiet wurde ein geologisches Gutachten zur Oberflächenentwässerung erstellt, mit auszugsweise folgenden Ergebnissen bzw. Empfehlungen:

Die Böden sind nur bedingt zur Versickerung geeignet. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist eine Zwischenspeicherung und Ableitung bei Starkregenereignissen erforderlich.

In den tiefergelegenen Grundstücksbereichen können Rigolen oder flache Versickerungsmulden angelegt werden. Der Notüberlauf ist breitflächig dem Vorfluter zuzuleiten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

### 2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt 30° bis 48°.

- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

### 2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben und glasiertem Material untersagt.

### 2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

Niederkirchen, den .....

27. Dez. 2000



*Roth*

- Ortsbürgermeister -

17.12.97  
Rh/Kh