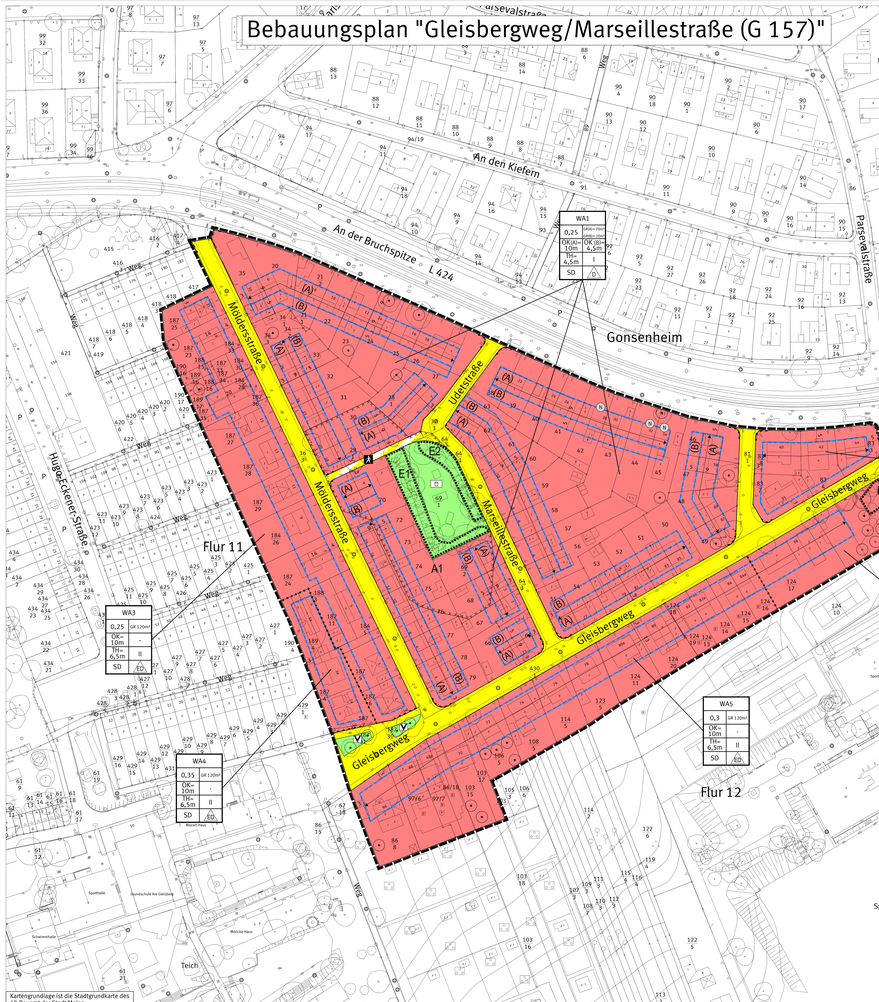
Bebauungsplan "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	
0,25	GR 120m²
OKO= 10m	OK 6,5m
TH= 6,5m	I
SD	D

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
GR (GRZ)	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
OKO (OK)	(Überkopf)-Traufhöhe baulicher und sonstiger Anlagen
TH (TH)	Traufhöhe / Zahl der Vollgeschosse
SD	Dachformen / Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3 — Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)
- 120 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Bauweise
- (A) — Bestandszone
- (B) — Erweiterungszone

Dachform
- SD — Satteldach

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- OKO — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - A — Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung
  - Spielplatz
  - Straßenbegleitgrün

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Ⓝ — Nisthilfe (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Stellung baulicher Anlagen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)

Sonstige Darstellung
- Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen, die zulässigen dienenden Läden unzulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 In den Bereichen "WA1" ist die "WA1" ist die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche durch Planeintrag festgesetzt. Für die Ausnahmefälle der einzelnen Grundstücke ist der kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

1.2.2 In den Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes wird ortbezogen festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 beträgt. Die Grundfläche (GR) beträgt 120 m², und die GR/ZR (in abzüglich Garagen) Erweiterungszone (B) festgesetzt.

1.2.3 In den Bereich "WA1" ist "WA1" ist beim Bau von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte und 2/3 der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche zu erbauen.

1.2.4 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt im Bezirksamt die im Plan festgesetzten Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen sind jeweils bezogen auf die Mitte der Straße, die vor dem Grundstücksgrenze an der Hauptachse des angrenzenden Vorderbaulinie, gemessen von der Grundstücksgrenze in die Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Gesamtlänge zwischenbinden Vorderbaulinien.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gleitet sich im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA1" in nordwestlicher Richtung (A) mit einer Tiefe von 9 m, die Erhöhung der hinweisch nordwestlichen Siedlungsrichtung dient. Zu dieser Zone gleitet sich eine Erweiterungszone (B) mit einer Tiefe von 5 m an, wobei die Wohngebäude durch Anbauten erweitert werden können.

1.4 Anzahl der Wohnungen, Größe dieser und Garagen sowie Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 21 Abs. 5 BauNVO V)

1.4.1 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO Rheinland-Pfalz sind, sind in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagenfronten und sonstige Nebenanlagen, Stellplätze und Einzelfrage, die von über zwei von 15 qm und dies außer überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

1.4.2 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten rückwärtigen Vorderbaulinien und den jeweils angrenzenden Baugrenze dürfen bis zum 25 % ihr Bestandes und Zufahrten, Stellplätzen jedoch die vorn Stellplatz bzw. vom Garagenvorder vorstreckt werden. Die Einfahrten von Stellplätzen parallel zur Straße ist nicht zulässig.

1.4.3 Tiefe der Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.5.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA1" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit WE begrenzt.

1.5.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA2", "WA3", "WA4" und "WA5" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 WE begrenzt.

1.5.3 Im Bereich "WA6" des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 WE begrenzt.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Vorzugsfarbe

Den Anteil bebaubarer Flächen ist auf die ortsüblichen Maßvorrat zu beschränken. Zwecks, Zufahrten und Stellplätze sind soweit nicht unter Vorschriften wasserdichten, wasserdichten in versickerungsfähiger Oberflächenbauweise herzustellen.

1.6.2 Installation von Nistkästen

Sechzen Quartiere den Hausgesinge an den Brutnachgebieten "An den Brachspitze" Nr. 26, 32 und 34 (Hausnrd. 42, 44 und 46) Nr. 15 und 15 (siehe zeichnerische Anlage), und jeweils Installie Nistkästen für den Hausgesinge (z.B. Haussperlingskästenkästen, oder Insektenwand gleichwertige gestaltbaren mit einem Verhältnis 1,2 m des Fassaden. Die Anzahl verschiedener Brutnachgebiete bzw. der zwei ortsfesten Gebäude ist mindestens 10 Nistkästen. Die Nistkästen sind an der Fassade mindestens 5 m und maximal 10 m Höhe und mindestens vier Nistkästen pro Gebäude. Die Nistkästen sind an der ost Seite ausgerichtete Fassaden aufzubringen. Ein gruppenfreies oder kolonieartiges Zuhause bzw. Massiage und siehe Bei einem Tiefenbau des Quartier ist die jeweilige Erste zustig durchführen.

1.7 Festsetzungen für das Aufpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauboren Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage und Kombination mit Gehölzen ist mindestens 10% der Grundstücksfläche (GR) mit Bäumen, Sträuchern, Staudenbeeten (Rasen und Schottergärten) und in Verbindung mit Folien, zu ausführen.

Auf mindestens 15% der Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet "WA1" bis "WA5" sind Bäume (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) und Sträuchern (Mindestqualität Sträucher, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) Vorhandene Bäumchen, die dem Klimwandel entsprechen, können angerechnet werden.

Zusätzlich ist je angefangene 200 qm des nicht mit obenstehenden Gebäudes überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, der dem Standortbedingungen des Anpassung gleichzeitig zu ersetzen. Im „WA1" bis „WA5" können vorhandene Bäume, Bäume, die zu erhalten sind, und anspruchsvolle Bäume zeitgemäß (bis Stämpen Fruchtsorten angerechnet werden. Im „WA1" können die vorhandene Bäume aufbaulich dem Erhaltungsziel „ER" angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäume sind Stämmen mitnem standortgerecht und vorzugsweise heimisch wie.

1.7.2 Fassadenbegrünung/ Begrünung von Außenwänden

Die mind. oder fensterlosen Außenwände sind mit ausnamsmäßigenden Traßbäumen von Außenwänden mit Efeu und/ oder Fremstreiflimgen ab einer Geröhe von 20 qm und mindestens 1 Stück je 5 m Wandlänge zu begrünen. Ausnahmsweise können Ausnahmen wasserdichten oder fensterlosen Bodenwandflächen verfügen. Als ausnamsmäßigenden Traßbäumen von Außenwänden und wieder automatisch, die eine artbezogene Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß die gesetz farbiches Praxis anzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von den Begrünungsgeflecht ausgenommen sind unabdeckbaren und gesamtfrüge Außenwände.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Begrünungspflicht dies Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der Begrünungspflicht dies Außenwandgegenüberstellt und 3 gm gesät ein standortgerechtes Bäumchen begrünen Fläche auf Bodenanschlüsse und dem Bemgrundstück begrenzt und dauerhaft unterhalten wird. Die Pflanzbindung ist zwecklich zur Begrünung des Grundstückeflächen gemäß No. 1.7.1 anzuführen.

1.7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und dach geeigne Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 qm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens 10 % der Dachfläche mit Gehölzen zu ersetzen. Zur vorzusehen ist zusätzlich eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik ist zulässig. Nutzbare Dachterrassen, vergleichbare Anlagen sind von der Begrünung ausgenommen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zu ersetzen ist zusätzlich eine Anzahl von 30% der Grundstücksfläche und von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Anlagenverbindung

Offene Außenverbindungen (Terassen, Balkone o.ä.) sind ausnahmsweise in Abbildung 2 Geschossen Bereiche und Verbindung Gestaltungsfrage von mehr als 64 dB(A) begrünungsfrei.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenverbindbereiche als Wintergärten/verglaste Laggia ausgeführt werden.

Abbildung 2: Flächen im Plangebiet mit 5 erforderlichen Bauweisgruppen > 64 dB(A) tag.

Grundstücksentwicklung wegen Verkehrslärm

Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden entlang der Straße "An der Bruchspitze" sind mit einer Schallisolierung gegen Verkehrslärm (Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an der dem Straßenlärm abgewandten Seite haben) zu versehen.

Abbildung 3: Konzeptidee der relevanten Nordfassaden innerhalb des Plangebiet.

Schallgeschützmaßnahmen

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und deren Fenster ausschließlich Fenster an Fassaden liegen, die eine Verkehrsimmission von mehr als 49 dB(A) aufweisen, sind mit zusätzlichen Lüftungsmöglichkeiten zu versehen, die bei geschlossenen Fenstern eine Schallpegelreduzierung nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend die Neuerlüftung ermöglichen. Zulässig sind zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen sowie eine passive Luftzufuhrung bei ständiger Lüftung. Nicht zulässig sind Einzelfenster, die von über passive Luftzufuhrung ohne Lüftung.

Abbildung 4: Flächen im Plangebiet mit 5 erforderlichen Bauweisgruppen > 49 dB(A) nachts.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB)

2.1 Dachform, Dachaufbauten

2.1.1 Im Bereich "WA1" des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb der Zone A ausschließlich geneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 35° festgelegt.

2.1.2 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen "WA2", "WA3", "WA4", "WA5" sowie "WA6" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°bis 48° zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in einer Dachfläche nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Dachgauben müssen mindestens 1,25 m von den Giebelwänden entfernt sein. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/2 der Gesamtlänge der Dachfläche nicht überschreiten. Dachgauben müssen mindestens 1,25 m von den Giebelwänden entfernt sein. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/2 der Gesamtlänge der Dachfläche nicht überschreiten. Die