



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche Zweckbestimmung "Randeingrünung"

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 24, 23 BauNVO)
 ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 O offene Bauweise
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grundstücksgrenze
 Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH

1.0 Art und Maß der baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
 1. Wohngebäude
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 4. Schank- und Speisewirtschaften

ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltung
 3. Gartenbaubetriebe

unzulässig sind:
 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet
 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
 Geschosflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

1.3 Bauweise
 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenerverordnung, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vombis.....nach Bekanntmachung am.....

Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung am, den Bebauungsplan als Satzung, den

Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft

(Unterschrift)

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen. Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" festgesetzt. Sie dient zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände und soll die optische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das umgebende Landschaftsbild verbessern.

1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
 Entlang der nördlichen und östlichen Planungsbereichsgrenze ist eine zweireihige Laubgehölzpflanzung, Pflanzabstand untereinander 1,5 m mit Arten der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste:
 A: Sträucher
 Feldahorn Acer campestre
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Eingriffiger Weißdorn Crataegus monogyna
 Liguster Ligustrum vulgare
 Traubenkirsche Prunus padus
 Hundrose Rosa canina
 Holunder Sambucus nigra
 Schneeball Viburnum opulus

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
Material und Farbgebung:
 Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung
 gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
Dachform
 Zulässig sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Pultdächer sind nicht zulässig. Für Garagen bis 20 m² Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung
 Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dacheindeckung
 Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig. Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

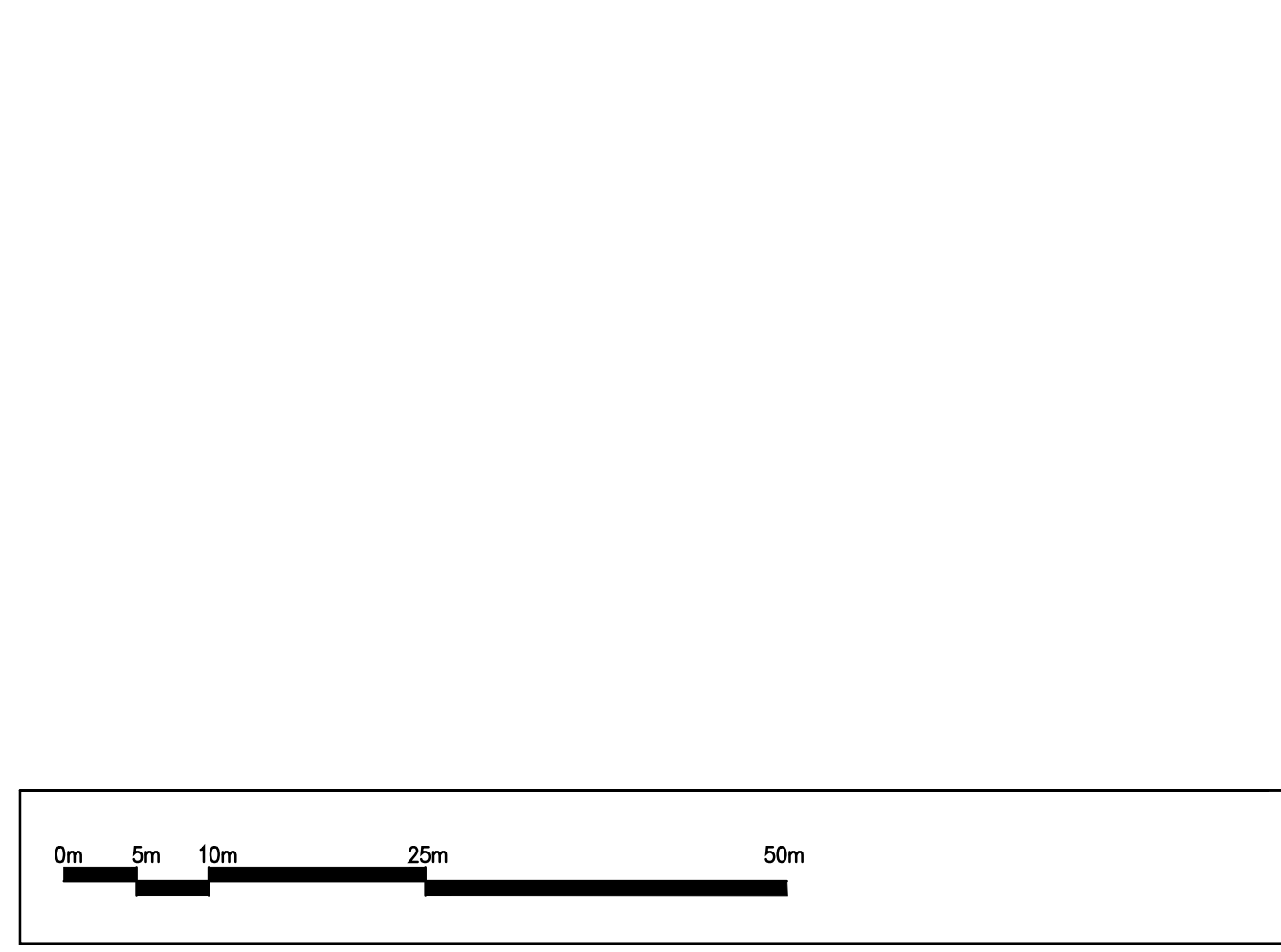
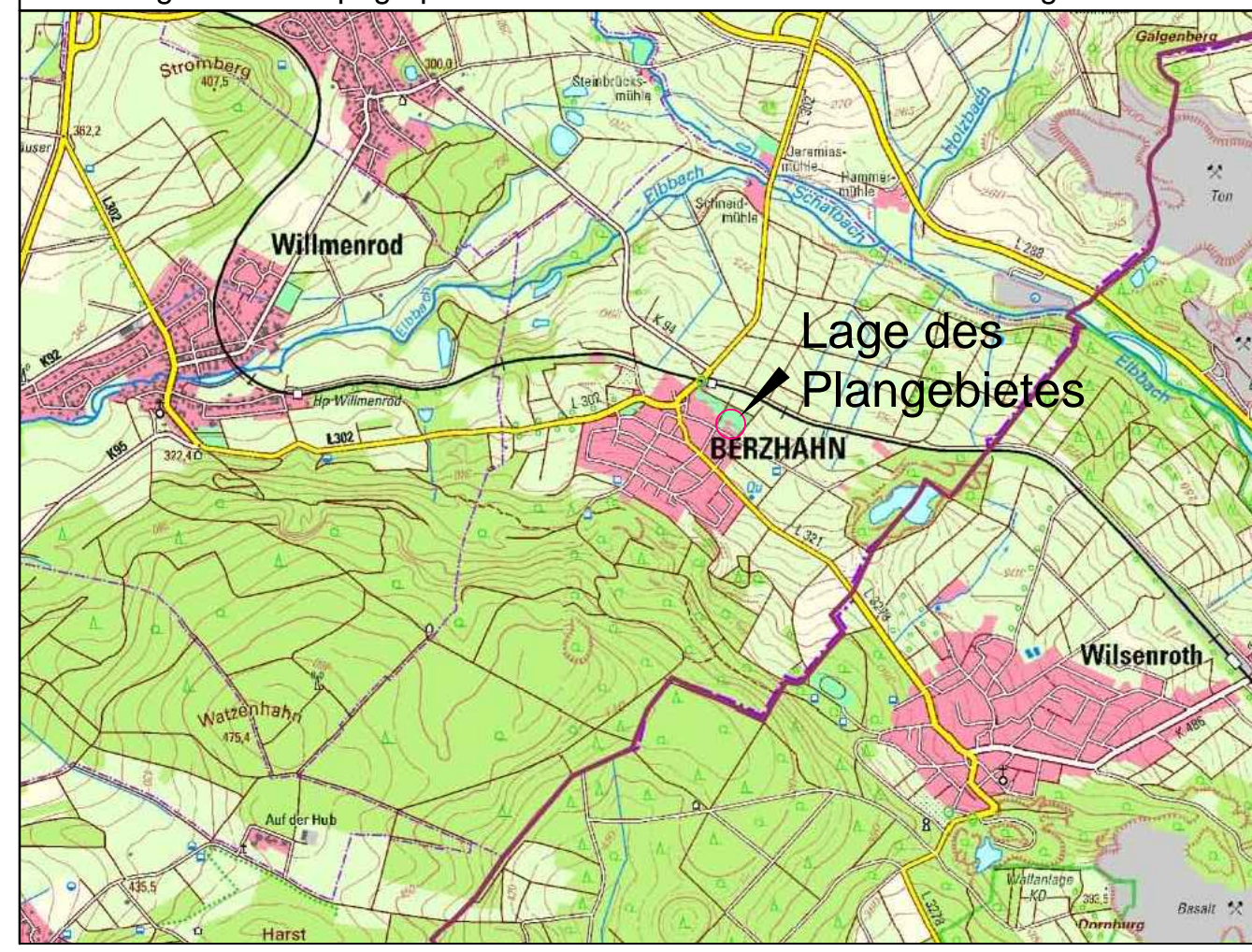
2.3 Einfriedungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Artenliste A (s. Punkt 1.6) herzustellen.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke
 gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Gemarkung: Berzhahn Flur: 19
 Maßstab : 1 : 500 Verkleinerung: —
 RaKa Nr. : versch. Vergrößerung: —
 Die vorliegende Planunterlage wurde aus der katasteramtlichen Flurkarte erstellt. Unbeglaubigt
 Zur Vervielfältigung freigegeben. Westerburg, den
 (Katasteramt)

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5414 Mengerskirchen



Diefenthal Projekt-Nr.: 244 / 14

Freiraumplanung	Adolfstr. 3 D-56424 Moschheim Telefon (02602) 95 15 88 Telefax (02602) 95 15 87 freiraumplanung@diefenthal-wv.de	Datum	Zeichen
Bernhard Diefenthal	Diplom-Biograph	bearbeitet: Oktober 2014	B. Diefenthal
		gezeichnet: Januar 2015	B. Diefenthal
		geprüft: Januar 2015	B. Diefenthal

Ortsgemeinde Berzhahn
 Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Änderung "Vor dem Kalk"

Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Unterlage 3
 Blatt Nr. 1
 Projekt-Nr. 244
 bearbeitet B. Diefenthal
 gezeichnet die
 Datum Januar 2015
 Maßstab 1 : 500

Moschheim, 30.01.2015

Für die Planung: *B. Diefenthal*

Auftraggeber